

Concept 80% versie

De toegezonden versie van de Nota van Uitgangspunten is een ambtelijk conceptdocument, waarover het college nog geen inhoudelijk standpunt heeft ingenomen. Het document kan fouten, onnauwkeurigheden en inconsistenties bevatten. Aan de inhoud van het conceptdocument kunnen dan ook geen definitieve conclusies worden ontleend. Ook kunnen er nog wijzigingen optreden naar aanleiding van de input van marktpartijen, op basis van de marktconsultatie die nog plaats moet vinden, participatiebijeenkomsten en raadsbijeenkomsten.

Inhoudsopgave

1. Begrippenkader	3
2. Inleiding/leeswijzer.....	6
3. Plangebied.....	8
3.1. Zuidplaspolder: droogmakerij van de 19e eeuw.....	8
3.2. Middengebied: ligging in de polder.....	9
4. Thematische ambities en uitgangspunten	10
4.1. Thema: Dorpse woon- en leefkwaliteit	11
4.2. Thema: Klimaat en toekomstbestendigheid	15
4.3. Thema: Mobiliteit	18
4.4. Thema: Gezonde leefomgeving, Ecologie en Landschap.....	22
4.5. Thema: Duurzaamheid	25
5. Gebiedsgerichte inrichtingsprincipes.....	26
5.1. Specifieke kenmerken voor de structuren	
5.2. Specifieke kenmerken voor de gebieden	38
6. Fasering.....	48
7. Agenda beleidsontwikkeling	49
Bijlagen.....	51
Bijlage 1: Concept Mobiliteitsconcept.....	52
Bijlage 2: Notitie Doelgroepsegementering en woningbouwprogramma Middengebied	53
Bijlage 3: Convenant klimaatadaptief bouwen	65
Bijlage 4: Ruimtelijke verkenning voorzieningen Middengebied	66
Bijlage 5: Spelregels Groene Schakel; deelgebieden	67
Bijlage 6 Afwijkingen DIOR.....	74

1. Begrippenkader

Begrip	Omschrijving
Bezoekersparkeren	Hier wordt specifiek het parkeren gekoppeld aan (bezoekers van) bewoners bedoeld.
Bouwblok	Een ruimtelijke eenheid waarbinnen de bebouwing ten behoeve van een bestemming dient te worden geconcentreerd.
Broekbos	Permanent nat en af en toe plaatselijk overstroomd bos.
Coulis	Strook opgaand groen, bijvoorbeeld in de vorm van een broekbos
Coulistesland	Halfopen landschap dat wordt gekenmerkt door een lapjesdeken van onregelmatige percelen die worden afgeschermd door opgaand groen als bomen, heggen, houtwallen of muurtjes.
CPO	Afkorting die staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.
Delftse stoep	Een smalle strook grond aan de voorzijde van het, meestal in een rijtje geschakeld, huis die privaat gebruikt wordt door mensen die eraan wonen. Het zorgt voor een zachte overgang tussen openbare en private ruimte en draagt bij aan sociale interactie tussen burens / mensen. In de regel is een Delftse stoep niet afgeschermd met erfafscheidingen en heeft het een semi openbaar karakter.
Ecokavel	Kavel waarop je een ecowoning toestaat.
Ecowoning	Een huis dat is ontworpen en gebouwd met materialen die het milieu minder belasten dan de traditionele bouwmaterialen. Maar ook bouwdelen of producten die een langere levensduur hebben, waardoor de impact op het milieu over een langere periode verspreid wordt. Eventueel off-grid wonen, via zelfbouw.
Groene Schakel	Transformatiegebied ten behoeve van kwaliteitsverbetering, minder bebouwing en meer ruimte voor groen, biodiversiteit, water, recreatie en beleving van het open polderlandschap. Het ligt tussen de derde tochtweg, de N219 en de A20 in en draagt bij aan het verbinden van recreatiegebieden die buiten het plangebied Middengebied liggen.
Groene Slinger	Een nieuwe landschappelijke structuur die gekenmerkt wordt door een groen ingepaste gebiedsontsluitingsweg (een ringweg) op de overgang van het Kreekrugdorp en Watertuinen.
Groene Waterparel	Een gedeelte van de Zuidplaspolder met een herkenbare slagenstructuur aan de zuidzijde van het Vijfde Dorp, tegen de snelweg A20 aan. De kattenklei in de bodem draagt bij aan een voedselarm en zuur tot zwak gebufferd water waardoor plantensoorten uit de Oeverkruid-klasse dominant aanwezig zijn in dit gebied.

Halverwege	Langgerekte structuur tussen twee parallel lopende bestaande structuren als een lint en een tocht.
Intramurale zorg	Zorg die cliënten ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen.
Korrel	Schaal en maat van de indeling in percelen en bebouwing. De plaats in het plangebied en bijbehorende omgevingskenmerken is medebepalend voor een korrelgrootte. Voor bebouwing aan een polderlint geldt bijvoorbeeld een fijnere korrel dan bij bebouwing in het centrum van het Vijfde Dorp. Bij een kleine korrelgrootte wordt ter illustratie gestreefd naar pandsgewijze architectuur, door binnen een blok of gevellijn variatie aan te brengen in bouwhoogte en -breedte, type, architect, materialisering en kleur.
Kreekrug	Een kreekrug is een hoger gelegen zone in een voormalig wadgebied. Ze zijn gevormd door in geulen afgezet zand. Omdat het omringende veen door inklinken in volume is afgenomen zijn de voormalige kreken tegenwoordig duidelijk herkenbaar als verhoging in het polderlandschap.
Kreekrugdorp	Een woon en leefomgeving die de contouren van de onderliggende kreekrug volgt. Het wordt gekenmerkt door een compactere ruimtelijke opzet (dan de watertuinen). Het is tevens het gedeelte van het plan waarin het dorpshart zich in bevindt en de meeste voorzieningen aanwezig zijn.
Kulturhus	Een combinatie van verschillende voorzieningen in één of meerdere gebouwen, waarin samenwerking de sleutel is.
Nabuurchap	Een sociale verhouding of intensieve vorm van burenhulp binnen een kleine gemeenschap.
Polderlint (lint)	Lange polderweg met daaraan in meer of mindere mate bomen, boerderijen, bedrijven en onbebouwde delen die zicht bieden op het aangrenzende polderlandschap.
Slagen	Smalle strook land van ca. 40m breed.
Slagenlandschap	Ook wel strokenverkavelingslandschap genoemd, is een landschap waarbij verkaveling heeft plaatsgevonden in smalle banen die slagen of stroken worden genoemd. Het landschap van de Zuidplaspolder wordt gekenmerkt door polderlinten en tochten in noordoost en zuidwest richting met een onderlinge afstand van ca 800m. Hiertussen en haaks op de polderlinten en tochten liggen sloten. De stroken land hiertussen hebben een breedte van ca 40m.
Slagenpatroon	Ook wel strokenverkavelingslandschap genoemd, is een landschap waarbij verkaveling heeft plaatsgevonden in smalle banen die slagen of stroken worden genoemd. Het is een gebiedseigen kenmerk van de Zuidplaspolder en is zichtbaar in de vorm van polderlinten en tochten in noordoost en zuidwest richting met een onderlinge afstand van ca 800m. Hiertussen en haaks op de polderlinten en tochten liggen sloten. De stroken land hiertussen hebben een breedte van ca 40m.

STOMP – principe	Het STOMP-principe is een verkeerskundig ontwerpprincipe. Hierbij staat de auto niet langer centraal bij de inrichting van de ruimte, maar wordt er in volgorde uitgegaan van eerst de voetganger (Stappen), vervolgens de fietser (Trappen), openbaar vervoer (OV) en mobility as a service (MaaS). Als laatste wordt de privé-auto meegenomen in de inrichting.
Thames – principe	Thuis werken en voorzieningen nabij (sturing door ruimtelijke ordening, nabijheid voorzieningen), Actieve Mobiliteit (stappen en trappen), Mobility as a Service, Elektrificatie en Stadslogistiek .
Tiny house	Een vrijstaande woning met een maximum oppervlakte van 50 m2
Tocht	Lange watergang in noordoost – zuidwest richting.
Watertuin	Een woon en leefomgeving waarbij de ruimtelijke opzet voornamelijk bepaald wordt door het kenmerkende slagenpatroon van de Zuidplaspolder. Het wordt gekenmerkt door wat minder compacte ruimtelijke opzet.
Omlooptijd boom	Verwachte levensduur boom.
Schaduwplek	Schaduw bij de hoogste zonnestand op 21 juni.
Positieve gezondheid	Is een term die de kracht van mensen benadrukt en minder de focus legt op het afwezig zijn van ziekte. Het biedt daarmee een alternatief voor de huidige definitie van gezondheid van de WHO. Gezondheid in termen van veerkracht, functioneren en participatie in plaats van alleen in somatische of psychische zin. Positieve gezondheid wordt op basis van onderstaande zes pijlers gewogen: <ul style="list-style-type: none"> • Lichaamsfuncties – Ik voel me gezond en fit • Mentaal welbevinden – Ik voel me vrolijk • Zingeving – Ik heb vertrouwen in mijn eigen toekomst • Kwaliteit van leven – Ik geniet van mijn leven • Meedoen – Ik heb goed contact met andere mensen • Dagelijks leven – Ik kan goed voor mezelf zorgen
Hub	Een hub is een fysieke schakel tussen vervoersmodaliteiten, die naast de mobiliteitsfunctie die het vervult (parkeren), ook als concentratiepunt voor ruimtelijke ontwikkeling dient. Het draagt bij aan het autoluw maken van deze ontwikkeling.
Dorpshart	Het centrum van het Vijfde Dorp, ingesloten tussen de Hartlijnen.

2. Inleiding/leeswijzer

Al decennialang wordt er nagedacht over de beoogde ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder, het gebied gelegen tussen de vier bestaande kernen van de gemeente Zuidplas. Na vaststelling van het bidbook voor het Middengebied, volgde in juni 2019 vrijgave van de conceptontwikkelingsvisie door de gemeenteraad van Zuidplas. Daarmee werd een belangrijke stap gezet om te komen tot een integrale ontwikkeling van gebied. In mei 2021 heeft de gemeenteraad vervolgens het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder¹ vastgesteld en tevens een aantal kaders vastgesteld voor het opstellen van het planologische kader (omgevingsplan danwel bestemmingsplan(nen)) voor het gebied, namelijk²:

- a. Het ontwikkelen van 8.000 woningen en bijbehorende voorzieningen in een dorps woonmilieu.
- b. In het woningbouwprogramma te bepalen dat tenminste 50% zal worden gerealiseerd als betaalbare huurwoningen tot een huur van € 1.000,- per maand (prijspeil 2020) en betaalbare koopwoningen tot € 325.000,- v.o.n. (NHG-grens 2021).
- c. Het aandeel sociale huurwoningen te bepalen op 30% oftewel 2.400 woningen.
- d. Het ontwikkelen van twee bedrijventerreinen van in totaal 65 hectare bruto in de Gouweknoop.
- e. Het realiseren van twee nieuwe hoofdontsluitingen voor het Middengebied via twee nieuwe aantakkingen op de provinciale weg N219 (tussen de Zuidelijke Dwarsweg en A20 en ter hoogte van de aansluiting van het nieuw te realiseren bedrijventerrein Knibbelweg Oost) alsmede langzaam verkeersverbindingen (naast bestaande ontsluiting Middenweg).
- f. De woningbouw, de bedrijventerreinen en het omliggende landschap van het Middengebied worden conform het Convenant “Klimaatadaptief Bouwen” van de provincie Zuid-Holland klimaatadaptief ingericht met een wijze van bebouwing die bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving.
- g. Het Vijfde Dorp wordt tenminste energieneutraal ontwikkeld.
- h. Het accepteren van de bouw van het Vijfde Dorp binnen de brandaandachtsgebieden van in het gebied aanwezige gasleidingen met inachtneming van de maatregelen uit de rapportage “Omgang met brandaandachtsgebieden” Z20.002581.

De volgende stap in de ontwikkeling van het Middengebied, is het vaststellen van voorliggende Nota van Uitgangspunten en Grondexploitatie(s), in voorbereiding op het vaststellen van bestemmingsplannen voor het gebied (welke parallel worden voorbereid). Het doel van de Nota van Uitgangspunten daarbij is het vertalen van de ambities uit het Masterplan naar concrete(re) ambities en uitgangspunten, mede op basis van aanvullende kennis en informatie die sinds de vaststelling van het Masterplan is opgedaan. De ambities uit het Masterplan zijn na vaststelling van dat plan namelijk nader getoetst, verfijnd en aangescherpt op basis van onderzoeken én een proces van rekenen en tekenen. Een aantal uitgangspunten komt terug in het (ontwerp) bestemmingsplan, voor het overgrote deel dient de nota van uitgangspunten voor de verdere planvorming (uitwerking woonblokken) en het maken van de grondexploitatie. De ambities en uitgangspunten uit deze Nota zijn dan ook het resultaat van een samenspel van:

- Vastgelegde kaders door de gemeenteraad voor de ontwikkeling (bovengenoemde beslispunten bij vaststelling van het Masterplan in 2021);
- Het masterplan Middengebied (mei 2021);
- Afspraken met bestuurlijke partners zoals vastgelegd in de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (2021)³;
- Vigerend beleid van de gemeente Zuidplas;
- Aanscherping, uitwerking en verfijning van het Masterplan op basis van:

¹

https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/9953617/1/Bijlage+1+Masterplan+Middengebied+Zuidplaspolder+met+uitvoerings+en+ontwikkelstrategie_Z21_000079

² <https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/9955793/2#search=%22bestuurlijke%20overeenkomst%20middengebied%22>

³ <https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/10318803/1#search=%22bestuurlijke%20overeenkomst%20middengebied%22>

- Onderzoek en beleidsuitwerkingen ná vaststelling van het Masterplan, bijvoorbeeld in het kader van het MER (waaronder het Concept Mobiliteitconcept (bijlage 1), de spelregels Groene Schakel (bijlage 6) en Ruimtelijke verkenning voorzieningen (bijlage 2);
- het voorkeursalternatief van het MER (vastgesteld door het college van B&W op 31 januari 2023);
- nieuwe beleidsontwikkelingen;
- rekenen en tekenen in 5 ambtelijke werkateliers met naast vertegenwoordigers van de gemeente, o.a. Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard;
- participatiebijeenkomsten en de feedback van de gemeenteraad en programmacommissie.

De Nota van Uitgangspunten vormt het door de raad vast te stellen kader voor de gehele ontwikkeling van het Middengebied. De concept Nota van Uitgangspunten zal ook getoetst worden bij marktpartijen in een marktconsultatie. Daarna wordt de Nota vastgesteld door het College van B&W, waarna deze ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden (gelijktijdig met de grondexploitatie voor de eerste fase). Na vaststelling vormt de Nota van Uitgangspunten de basis voor:

- Het bestemmingsplan ontwikkelgebied en het bestemmingsplan voor de “groene gebieden rondom het ontwikkelgebied;
- Aanbestedingen met marktpartijen, wooncorporaties en wooncoöperaties;
- (PvE's van) Deelgebieduitwerkingen in de vorm van stedenbouwkundige plannen en bijbehorende beeldkwaliteitsplannen;
- Herijking / opstellen beleid;
- GREX;
- Realisatie.

Leeswijzer

Ten behoeve van de leesbaarheid van deze Nota zijn de 11 ambities uit het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder samengevoegd tot 5 hoofdthema's waarlangs deze Nota is opgebouwd.:

- Thema Dorpse woon- en leefkwaliteit
 1. Ruimte voor wonen in dorps milieu
 2. Hechte/zelfredzame gemeenschap
 3. Impuls economie
- Thema Klimaat en toekomstbestendigheid
 4. Adaptief
 5. Klimaatrobuust
- Thema Mobiliteit
 6. Eerst bewegen dan bouwen en modal shift van minimaal 5% reductie autoverkeer
- Thema Gezonde Leefomgeving, Ecologie en Landschap
 7. Tegengaan verrommeling
 8. Gezonde leefomgeving met biodiversiteit
- Thema Duurzaamheid
 9. Energieneutraal
 10. Circulair
 11. Lage CO2-uitstoot

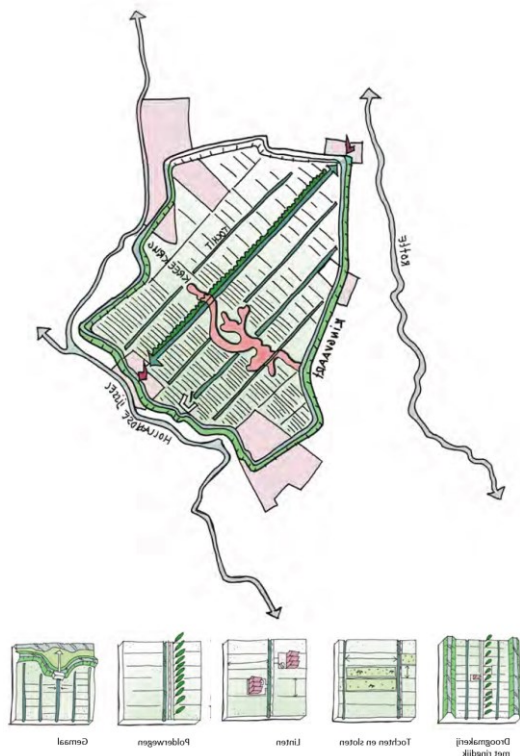
In hoofdstuk 3 wordt het plangebied in zijn omgeving kort toegelicht. In hoofdstuk 4 zijn de ambities en uitgangspunten uitgewerkt die gelden voor het gehele plangebied, langs de vijf bovengenoemde thema's. Hoofdstuk 5 is gebiedsgericht opgebouwd. Dit wil zeggen dat in dit hoofdstuk specifieke gebiedskernmerken en inrichtingsprincipes zijn opgenomen voor de 14 verschillende deelgebieden en structuren. Hoofdstuk 6 duidt de eerste fase van de ontwikkeling en wat deze fase wel en niet zal bevatten. Hoofdstuk 7 bevat een beleidsagenda, op basis van de lessen en ervaringen bij het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten.

3. Plangebied

3.1. Zuidplaspolder: droogmakerij van de 19e eeuw

De Zuidplaspolder is een dynamisch landschap dat door de geschiedenis heen meerdere metamorfoses heeft ondergaan. De polder begon als een veenmoeras dat geleidelijk werd ontgonnen voor landbouw. Naarmate de bevolking groeide, werd het moerasbos verder gekapt en ontwaterd. Met de komst van windwatermolens in de 15^e eeuw werd het droogleggen verbeterd maar ook het inklinken van de polder versneld. In de 16^e eeuw werd veeteelt en weidegrond geïntroduceerd vanwege de onmogelijkheid van akkerbouw. Tijdens de turfwinning werd de veengrond afgegraven, resulterend in een diepe plas in het noorden en midden, terwijl een dikke veenlaag onder water achterbleef in het zuiden en westen. In de 19^e eeuw werd de plas drooggelegd met behulp van stoomgemalen, en werd de polder een grootschalig agrarisch productielandschap met een kenmerkend patroon van lanen, linten, tochten en dorpen. Infrastructuur zoals spoorwegen en snelwegen werden aangelegd, en er ontstond verstedelijking met groeiende bevolking, welvaart en mobiliteit. Aan het einde van de 20^e eeuw nam de vraag naar ruimte voor bedrijven, glastuinbouw en wonen toe waardoor er bedrijventerreinen rond de Gouweknoop, kassen en nieuwe woonwijken in de polder verschenen. Om de verstedelijkingsdruk te beheersen werden er aan het begin van de 21^e eeuw plannen gemaakt om de Zuidplaspolder integraal verder te ontwikkelen voor glastuinbouw, bedrijven en wonen. Ondertussen veranderde het gebruik van de polder en nam het agrarisch gebruik af. Er dienden zich nieuwe functies aan die zich niet altijd evengoed verhouden tot overige waarden van de polder als recreatie, natuur en biodiversiteit en landschapswaarden.

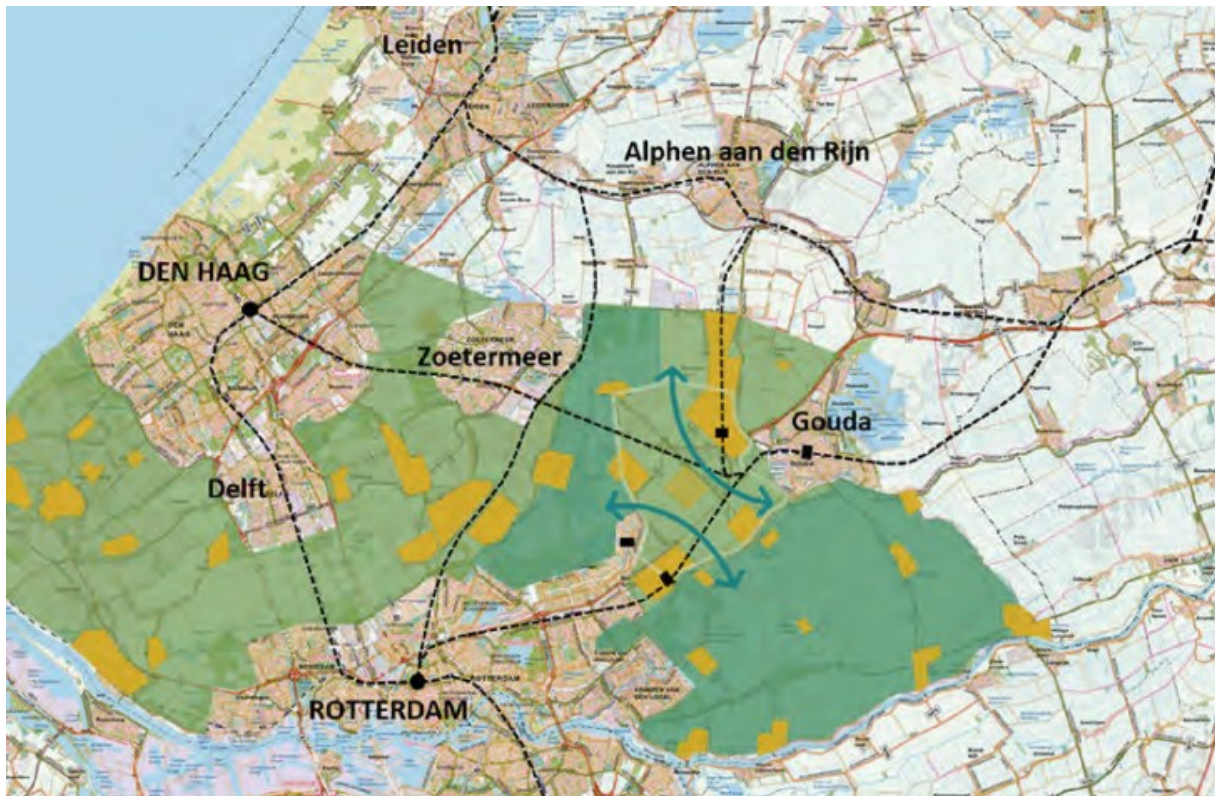
Het landschap verandert onder druk van stedelijke groei, klimaatverandering en de energietransitie met als neveneffect dat er verdere verrommeling van de polder dreigt.



3.2. Middengebied: ligging in de polder

De Zuidplaspolder en de omliggende dorpen maken deel uit van een groter gebied van dorpen en groene woonkernen, omringd door grote steden zoals Rotterdam, Delft, Den Haag en Gouda. Deze groen-blauwe zone speelt een belangrijke rol in de identiteit en levenskwaliteit van de Zuidelijke Randstad. Het gebied is zowel gericht op voedselproductie, waterbeheer en ecologie, als op recreatie en ontspanning voor de bewoners. De dorpen in dit gebied bieden een unieke woonomgeving in de Zuidelijke Randstad, waar de nabijgelegen grote steden de drukte, voorzieningen en snelle openbaar vervoersverbindingen naar de rest van Nederland hebben. De dorpen en het omringende landschap bieden een tegenwicht met rust, gemeenschapszin en een groene en waterrijke leefomgeving. De ligging van de Zuidplaspolder op het knooppunt van belangrijke vervoerswegen in de Randstad, namelijk Rotterdam-Utrecht en Den Haag-Utrecht, brengt ook veel bedrijvigheid met zich mee. Nabijgelegen dorpen en steden hebben hun eigen voorzieningen en openbaar vervoer, en recent verkeersonderzoek toont aan dat de inwoners van de dorpen in en rondom de Zuidplaspolder een sterke forensenrelatie hebben met Rotterdam en Den Haag⁴. De stations Nieuwerkerk aan den IJssel en Gouda liggen op enige afstand van het toekomstige dorp en zijn de verbindingen naar de rest van de regio en Nederland. Station Waddinxveen Triangel en metrostation Rotterdam Nesseland bieden ook aanvullende mogelijkheden voor openbaar vervoer van en naar het Middengebied. Ten slotte wordt de Zuidplaspolder aan de west- en oostzijde begrensd door twee prachtige landschappen: de Krimpenerwaard en het Rottemereengebied. Beide gebieden dienen als belangrijke recreatiegebieden en spelen tevens een cruciale rol in de waterhuishouding van de regio. Op dit moment zijn de fysieke verbindingen tussen deze twee landschappen echter beperkt. Er zijn weinig aantrekkelijke fietsroutes door de Zuidplaspolder en infrastructuur vormt een barrière voor een aantrekkelijk fietsnetwerk. De verdere ontwikkeling van de Zuidplaspolder biedt kansen om recreatieve en ecologische verbindingen te creëren en zowel bestaande als nieuwe bewoners de mogelijkheid te geven om te genieten van het landschap en de natuur in hun eigen woonomgeving.

⁴ Mobiliteitsonderzoek RHDHV 2019; https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/10041779/1/Bijlage+1_4+Royal+HaskoningDHV+Dynamisch+verkeersonderzoek+Middengebied_Z20_002572



4. Thematische ambities en uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van het Middengebied is in 2021 het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin zijn de 11 ambities vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling. Deze 11 ambities worden in dit hoofdstuk (langs de 5 thema's) verder uitgewerkt en geduid in *ambities* en vertaald in kwantitatieve en afdwingbare *uitgangspunten*. Waarbij in de ambities wordt opgesomd wat het streven is op een bepaald thema voor het Middengebied. De uitgangspunten zijn altijd gekwantificeerd (meetbaar) en zijn daarnaast afdwingbaar door de gemeente. Dit wil zeggen dat de gemeente zelf volledig in de hand heeft of een uitgangspunt wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente deze in een bestemmingsplan of grondexploitatie kan verankeren. Voor uitgangspunten is de gemeente dus niet afhankelijk (bijvoorbeeld van derden), terwijl dat voor ambities wél het geval kan zijn. De uitgangspunten zijn, met andere woorden, afrekenbaar, terwijl de gemeente voor de ambities in de Nota een inspanningsverplichting aangaat. Dit is vooral bedoeld om als gemeente voldoende wendbaarheid in de planuitwerking te houden. Voor de realisatie van de ambities zullen samenwerkingsafspraken gemaakt worden met onder meer marktpartijen, woningcorporaties en andere overheden. Voor afwijkingen op de uitgangspunten uit deze Nota wordt een nieuw raadsbesluit noodzakelijk, voor de ambities geldt het principe 'pas-toe-of-leg-uit' via de periodieke verantwoording.

De ambities en uitgangspunten uit dit hoofdstuk vormen de rode draad voor de ontwikkeling, zowel door de tijd als door de verschillende deelgebieden. Sommige uitgangspunten dragen bij aan meerdere ambities en soms zelf thema-overstijgende ambities. Omwille van de leesbaarheid zijn deze uitgangspunten op slechts één plek ondergebracht. In deze Nota wordt met behulp van voetnoten aangegeven waar ambities en uitgangspunten zijn verankerd, evenals eventuele afwijkingen op vigerend beleid van de gemeente, danwel het door de raad vastgestelde Masterplan Middengebied Zuidplaspolder. Wanneer ambities/uitgangspunten een plek krijgen in het bestemmingsplan (dat parallel ontwikkeld wordt), is dit eveneens in een voetnoot opgenomen.

4.1. Thema: Dorpse woon- en leefkwaliteit

Masterplanambities: Ruimte voor wonen in dorps milieu, Hechte/zelfredzame gemeenschap, Impuls economie

Deze ontwikkeling kenmerkt zich als ontwikkeling met een dorps leefkwaliteit. Wonen in het Middengebied is daarmee echt anders dan wonen in een stad of een uitlegwijk. In het Masterplan is de ambitie opgenomen om een compleet dorp te maken met ruimte voor wonen en werken in een dorps milieu. Voor een dorps leefkwaliteit is het daarnaast nodig dat er 'een hechte zelfredzame gemeenschap' ontstaat. Ook zijn in een dorp dorps commerciële voorzieningen op een steenworp afstand aanwezig en is er nabij gelegen werkgelegenheid, zodat er geen slaapdorp ontstaat. Het thema dorps leefkwaliteit vertaalt zich in de volgende ambities:

3.1.1 Ambities

- a. Spiegel van de samenleving: Een demografische opbouw die een afspiegeling is van de samenleving. Dat komt op langere termijn de vitaliteit en sociale samenhang ten goede. Ook maakt het stabiel programmeren en investeren mogelijk in maatschappelijke voorzieningen.
- b. Nabuurchap: We willen eenzaamheid in het plangebied voorkomen⁵ en zetten in op nabuurchap. In dit dorp woon je niet anoniem, maar maak je onderdeel uit van een dorps gemeenschap. Om dit te stimuleren worden evenementen georganiseerd gericht op ontmoeting en verbinding, voor en door bewoners.
- c. Evenwichtig gemengde wijken en buurten: Het dorp bevat een gemixt programma op straat en buurtniveau. In de buurtjes staan verschillende type woningen bij elkaar, van grondgebonden woningen tot appartementen en van betaalbaar tot duur. Ook is er ruimte voor een aantal specials (zoals tiny houses, ecowoningen en CPO⁶). Het mengen van types en categorieën zorgt ervoor dat de inwoners zich mengen. Voorbeelden in binnen- en buitenland laten zien dat het niet wenselijk is om de woningtype bebouwing en categorieën te clusteren omdat dat segregatie - dan wel elitevorming in de hand werkt en dat draagt niet bij aan het beoogde dorps karakter.
- d. Compacte woonbuurtjes: Ontspannen, compacte woonbuurtjes rond centrale groene ontmoetingsplekken in verbinding met het omliggende landschap. Een ziel in een dorp wordt gemaakt door de mensen die er wonen. Deze mensen moeten elkaar kunnen ontmoeten, op verschillende plekken. Door in elk buurtje een groen buurt-hart te maken geven we op een natuurlijke wijze invulling aan dat samen zijn. In zo'n groen buurt-hart kunnen inwoners van alle leeftijden en achtergronden samenkomen.
- e. Betaalbaar: We creëren een dorp waar voor elke inkomensgroep aanbod van woningen is, met een groot deel betaalbare woningen. We richten ons voor een belangrijk deel op huishoudens in het (betaalbare) middensegment in zowel huur als koop.
- f. Levensloopbestendige woningen en buurten: Woongebouwen en woonomgeving/openbare ruimte zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig en inpandig drempelloos, in ieder geval alle appartementen. Gemixt programmeren zorgt er daarnaast voor dat mensen een woon-carrière kunnen maken binnen hun buurt en er kunnen blijven wonen wanneer leefomstandigheden veranderen.
- g. Collectieve woonvormen: Vormen van collectief wonen (zelfstandig met gezamenlijke voorzieningen) kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan bouwen aan (micro)gemeenschappen, gemeenschapszin, geborgenheid, betaalbaarheid en het voorkomen van eenzaamheid. De plattegrond van een woning in een collectieve woonvorm, in combinatie met een gemeenschappelijke tuin, sluit beter aan op een specifieke woonbehoefte passend bij de doelgroep. Collectieve woonvormen gaan van jong tot oud en door huur en koop, inclusief mixvormen. Ook bieden we ruimte voor geclusterd wonen met (zware) zorg/ Intramuraal.

⁵ Beleidskader Sociaal Domein 2020-2024

⁶ Woonvisie 2025

- h. Collectieve tuinen: Collectieve tuinen dragen bij aan een aantrekkelijk groen uiterlijk en ontmoeting en sociale cohesie, bijvoorbeeld in de vorm van semi private tuinen in mandelig eigendom.
- i. Toegankelijk: Binnen het dorp is er ruimte voor mindervaliden parkeerplekken dicht bij woningen. De openbare ruimte dient zodanig ingericht te zijn dat deze toegankelijk en bereikbaar is voor mindervaliden, hetzelfde geldt voor het openbaar vervoer en bushaltes. Er zijn verschillende routes in het groen rolstoeltoegankelijk gemaakt. Er is ook ruimte voor openbare toiletvoorzieningen.
- j. Dwaalmilieu: Een dorp kenmerkt zich door kleine verassing en onlogische hoekjes die in de loop van de tijd ogenschijnlijk door toevalligheden zijn ontstaan. Deze plekjes noemen we het dwaalmilieu, waar ook veel ruimte is voor spelen en ontmoeting. Dit draagt bij aan een gezondere leefomgeving en de recreatieve waarde van deze ontwikkeling. Het zorgt er ook voor dat er meer aanleiding is voor het elkaar op informele manier ontmoeten, wat weer bij kan dragen aan de gemeenschapszin en saamhorigheid in het gebied.
- k. Uitnodigen tot buitenleven: Het Vijfde Dorp met een diversiteit aan vernieuwde landschappen nodigt uit tot buitenleven: recreatieve routes/ ommetjes zijn gekoppeld aan landschappelijke structuren, omliggende landschappen en groene plekken. Zo ontstaat een goede beleving van landschap en natuur en ontstaan overal speelaanleidingen. Het nieuwe dorp en de omliggende landschappen worden zo vanzelfsprekend met elkaar verbonden en er ontstaat overal een gevoel van buitenleven en wordt ontmoeting gestimuleerd tussen mensen in het dorp.
- l. Uitnodigen tot spelen: Speelaanleidingen stimuleren kinderen om de buitenruimte ook echt te gaan gebruiken. Speelplekken zijn gespreid gesitueerd in het dorp en over de wijken, aansluitend op actuele behoeftes en demografische ontwikkelingen en rekening houdend met de actieradius van iedere leeftijdscategorie. We zorgen ook voor speelplekken die toegankelijk zijn voor mindervaliden. De inrichting bepalen we samen met scholen, kinderen en omwonenden, want de buitenruimte is van iedereen.
- m. Diverse architectuur: We ambieren diversiteit in architectuur en typologie per buurt met afwisselende gevels, goothoogtes, kapvormen en richtingen en verspringende rooilijnen. Dit voorkomt een planmatig en seriematig karakter van de ontwikkeling en zorgt voor een dorps uitstraling⁷.
- n. Gestapelde bouw beperkt: Gestapelde bouw (tot maximaal zes lagen⁸) wordt toegepast waar het kan. Gestapelde bouw kan in beperkte hoogte aan grote open ruimtes, zoals pleinen of grote parken of kruisingen van wegen. Het kan ruimtelijk tevens worden ingezet herkenningspunt of ten behoeve van de oriëntatie in een gebied. Zoals een kerk, toren of ander hoog bouwwerk in een dorp dat had in het verleden⁹.
- o. Beperkte blok lengtes: Een dorps uitstraling van straten wordt bewerkstelligd door lange bouwblokken en dichtbebouwde straten en linten zoveel mogelijk te voorkomen¹⁰.
- i. Werken in en bij huis: Door wonen en werken met elkaar te combineren zorgen we voor leven en reuring op straat en in de wijk. Hierdoor zijn niet er niet alleen maar mensen op straat in de spijstijden, maar heeft het leven in de wijk en op straat een grotere dynamiek. Daarnaast draagt het bij aan het voorkomen van veel mobiliteit door forenzen.
- j. Werken in Middengebied: We realiseren twee nieuwe bedrijventerreinen die bijdragen aan de lokale werkgelegenheid:
 - a. Doelwijk II: Ruimte voor bedrijven met een grotere milieugebruiksruimte. Het gaat voornamelijk om middelgrote bedrijven in de industrie en agrifood en kleinschalige distributie.
 - b. Gouwepark II: Een regulier gemengd bedrijventerrein voor kleine en middelgrote bedrijven. Bedrijven met een grote milieugebruiksruimte en grootschalige logistiek worden uitgesloten van vestiging op het terrein.

⁷ Nadere uitwerking volgt in beeldkwaliteitsplan

⁸ Wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

⁹ Nadere uitwerking volgt in de stedenbouwkundige uitwerking van het deelplan.

¹⁰ Nadere uitwerking volgt in de stedenbouwkundige uitwerking van het deelplan.

- k. Een dorp met een hart: Een centrale ontmoetingsplek in de vorm van een voorzieningencentrum met winkels, horeca en een Kulturhus (multifunctioneel gebouw¹¹ voor ontmoeting met daarin een nader te bepalen mix van culturele, maatschappelijke (waaronder geloofsuitingen) en commerciële functies, aan een dorpsplein). Het culturele aanbod draagt bij aan de identiteit van het dorp en de ontwikkeling ervan¹². Het zwaartepunt van commerciële voorzieningen ligt in het dorpshart.
- l. Levendige wijken: Kleinschalige commerciële voorzieningen op wijkniveau dragen bij aan dorpse levendigheid¹³. We maken het werken in woningen ook mogelijk. De aanwezigheid van ondernemingen creëert waarde voor de omgeving. Het kan bijdragen aan de identiteit van de buurt, leefbaarheid, sociale cohesie en een gevoel van veiligheid. Daarnaast verlaagt het de mobiliteitsbehoefte.
- m. Dorpse voorzieningen¹⁴: Het realiseren van een volledig dorp met bijbehorend voorzieningenaanbod, dat bijdraagt aan een goede sociale cohesie en de dorpse gemeenschap. We zetten in op:
 - i. Maatschappelijke en commerciële voorzieningen die aanvullend zijn op de voorzieningen in de bestaande dorpen, zonder dat er versturende effecten optreden ten aanzien van de bestaande voorzieningen in Zuidplas.
 - i. Bij de invulling van het voorzieningenniveau voor het Vijfde Dorp, houden we rekening met de bestaande dorpskernen door af te stemmen met bewoners en partners in de gemeente Zuidplas. Het voorzieningenaanbod is afgestemd op het draagvlak van de woningbouwontwikkeling.
 - ii. Maatschappelijke voorzieningen die (fysiek) toegankelijk¹⁵ en bereikbaar zijn voor alle inwoners.
- n. Zorg: We clusteren eerstelijnszorg zoveel mogelijk. Door verschillende partijen onder één dak te vestigen, ontstaan er korte lijnen tussen partijen.
 - i. Een aantal clusters verspreid over het dorp;
 - ii. Zorgclusters op korte loopafstand van hubs;
 - iii. Multifunctioneel gebruik van ruimtes.
- o. Onderwijs: Kinderen in het vijfde dorp kunnen in hun eigen dorp naar school. Dat geldt tenminste voor basisonderwijs en eventueel ook voor voortgezet onderwijs en hoger- en beroepsonderwijs.
 - i. We zetten in op integrale kindcentra (IKC's)¹⁶. Daardoor zijn de lijnen kort, tussen onderwijs, kinderopvang maar ook eerstelijnszorg. Hierdoor komen gezondheidsproblemen sneller aan het licht en kunnen deze sneller worden aangepakt.
 - ii. Scholen zijn zo gepositioneerd dat;
 - a. Buitenrecreatiegebieden nabij zijn (park, speeltuin, kinderboerderij);
 - b. Halen en brengen te voet of met de fiets gestimuleerd wordt;
 - c. Eventueel voortgezet onderwijs met het OV bereikbaar is.

3.1.2 **Uitgangspunten**

- a. Oprichting van een bewonersraad. Bestaande uit 20% bewoners uit het gebied/omgeving, 20% mensen uit omliggende kernen en 60% toekomstige geïnteresseerde bewoners).
- b. Het faciliteren van de organisatie van buurtactiviteiten om gemeenschapszin te stimuleren.
- c. Een pioniersplek (een gebouw) in het dorp als voorziening waar ruimte is voor initiatieven en ontmoeting in het dorp.
- d. Elke buurt in het Vijfde Dorp heeft een groen buurt-hart als ontmoetingsplek op maximaal 300 meter loopafstand voor een buurtbewoner.

¹¹ Kaders voor dorpshuisfunctie (2017)

¹² Cultuurvisie 2019-2022

¹³ Wordt verankerd in het bestemmingsplan

¹⁴ Ruimtelijke verkenning Voorzieningsprogramma Middengebied (bijlage 4)

¹⁵ Lokale Inclusie Agenda (2022)

¹⁶ Integraal Huisvestingsplan 2023-2027

- e. Een dorpsicoon in het centrum vormt het hoogste punt in het dorp¹⁷.
- f. Voor alle andere bouwwerken naast het dorpsicoon, geldt een maximale bouwhoogte van 6 lagen in het vijfde dorp¹⁸.
- g. Plek in het dorp voor een aantal specials¹⁹:
 - a. 6-8 woonwagenplekken (verspreid over meerdere locaties)
 - b. Minimaal 50 ecokavels in de watertuin:
 - i. Zoveel mogelijk off-grid wonen
 - ii. Bedoeld voor woningzoekenden (van jong tot oud) met wens tot ecowonen via zelfbouw.
 - iii. In een buurtje te realiseren;
 - iv. Met ruimte voor alternatieve bouwvormen
 - c. Een definitieve locatie voor 15-20 tiny houses en een nader te bepalen aantal tijdelijke locaties voor tiny houses.
 - d. Ruimte voor geclusterd wonen met (zware) zorg/ Intramuraal
- h.** De dorpsse voorzieningen zijn centraal gepositioneerd in het dorpshart, waarvan de zeer kwetsbare voorzieningen buiten de 100% letaliteitszone van de gasleiding²⁰. Daarnaast is er bij het dorpspark een cluster met maatschappelijke voorzieningen, zodat kinderen altijd zelf op de fiets naar school en sport kunnen²¹. Kleinschalige commerciële voorzieningen zijn mogelijk in de buurten.²²
- i. Het Vijfde dorp bevat maximaal de toevoeging van de volgende m² woningen (programma PM), voorzieningen en detailhandel²³:

Functie	Maximum aantal
Woningen: waarvan: - tiny house: minimaal 20 - woonwagen: maximaal 8	8.000
Detailhandel: - supermarkten - overig dagelijkse detailhandel - recreatief aanbod	6.000 m ² bvo 1.990 m ² bvo 2.900 m ² bvo
Horeca	4.120 m ² bvo
Commerciële diensten	2.190 m ² bvo
Commerciële leisure/sport	3.500 m ² bvo
Maatschappelijke voorzieningen: - Zorg en onderwijs (bebouwd en onbebouwd) - Overig (bebouwd)	92.950 m ² bvo ²⁴ 16.300 m ² bvo

- j. Voor Doelwijk II geldt een maximum milieucategorie van 4.1 (met uitzondering naar 4.2) en voor Gouwepark II een maximum milieucategorie van 3.2²⁵. Kavels op het bedrijventerrein zijn maximaal 5 hectare²⁶.

¹⁷ Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.

¹⁸ Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.

¹⁹ Zoals vastgelegd in de woonvisie 2025

²⁰ Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.

²¹ Masterplan Middengebied Zuidplaspolder

²² Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.

²³ Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.

²⁴ Inclusief m² voor kinderopvang, bso, gymzalen etc.

²⁵ Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.

²⁶ Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan

- k. 6-8 woonwagendplaatsen²⁷ (verspreid over meerdere locaties);
- l. Scholen (basisonderwijs en eventueel voortgezet onderwijs) liggen op maximaal 2km van gymzaal/sporthal²⁸.
- m. Voor de minimale spreiding van speelplekken hanteren we de volgende maximale afstanden²⁹:
 - a. Buurtniveau – 0 tot 6 jaar – actieradius 150m:
 - b. Buurt en wijkniveau – 6 tot 12 jaar – 350m:
 - c. Wijkniveau of bovenwijken - vanaf 12 jaar – 1000m (bovenwijkse voorziening)
- n. Het dorpshart bevat:
 - a. Een fijnmazig netwerk van comfortabele fietsroutes en recreatieve wandelroutes (ommetjes), die samen komen in het dorpshart.
 - b. Het dorpsplein dat is gericht op ontmoeting en beleving. Het dorpsplein zal ruimte bieden aan de weekmarkt, evenementen en terrasjes, die voor levendigheid zorgen.
 - c. Het dorpshart bevat een Kulturhus, een multifunctioneel gebouw³⁰ gericht op ontmoeting.
 - d. Het dorpshart wordt niet doorkruist door autoroutes, zodat er een veilige en gezond leefgebied ontstaat met veel ruimte voor ontmoeting.



“De ambitie is een dorp met een ziel te maken’ waarin de fysieke omstandigheden de sociale samenhang en saamhorigheid versterken”

Illustraties PM.

4.2. Thema: Klimaat en toekomstbestendigheid

Masterplanambities: Klimaatrobuust dorp en landschap en Adaptieve ontwikkeling.

Deze ontwikkeling kenmerkt zich doordat er op zo'n manier ontwikkeld wordt, dat het gebied veranderingen goed kan opvangen (klimatologisch, maar bijvoorbeeld ook demografisch). Hierbij zijn

²⁷ Conform wettelijk taak.

²⁸ Ruimtelijke verkenning Voorzieningenprogramma Middengebied (bijlage 4)

²⁹ Speelruimteplan Zuidplas

³⁰ Kaders voor dorpshuisfunctie (2017)

water en bodem leidend. In het bijzonder is de ontwikkeling voorbereid op de consequenties van klimaatverandering³¹, zoals extreme neerslag, droogte, hitte en zeespiegelstijging. De Zuidplaspolder is een veilige polder, maar bij nieuwe ontwikkelingen moeten we rekening houden met mogelijke calamiteiten (zoals voor de gehele laaggelegen Randstad het geval is). Dit houdt in dat voor het Middengebied in voldoende mate adaptieve en mitigerende maatregelen worden genomen, en dat het beheer van het gebied wordt aangepast aan de veranderende klimatologische omstandigheden.

3.2.1 Ambities

- a. Water en bodem sturend³²: De variatie in de natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied. De hogere ligging van de kreekrug wordt benut om het Kreekrugdorp met hogere dichtheden te bouwen. Onze ambitie is om restzetting te beperken tot 10 centimeter in 30 jaar, de gemeente gaat hiervoor opzoek naar aanvullende middelen.
- b. Voorkomen van opbarsting: Bij de uitbreiding van watergangen en waterpartijen is de bodemgesteldheid, specifiek opbarsting en welvorming een aandachtspunt. Dit moet worden voorkomen vanuit waterkwaliteitsoogpunt.
- c. Verminderen van bodemdaling: Door de waterpeilen te verhogen wordt kwel beperkt, de waterkwaliteit verbeterd en bodemdaling verminderd.
- d. Vasthouden hemelwater³³: Iedere druppel houden we zo lang mogelijk vast, om droogte en hittestress tegen te gaan.
- e. Wateroverlast voorkomen: (Piek)buien kunnen in het plangebied worden opgevangen. In situaties van extreme piekbuien is het watersysteem voldoende robuust voor afvoeren naar en zoveel mogelijk bergen in de buffergebieden in het Middengebied. Afvoer naar de gemalen rondom het gebied wordt zo lang mogelijk uitgesteld.
- f. Waterveiligheid: We anticiperen op zeespiegelstijging en calamiteiten³⁴.
 - a. Schade voorkomen (<0,2m): bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar;
 - b. Schadebeperking (<0,5m): er dienen maatregelen te worden genomen om schade te beperken in een geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn;
 - c. Beschermen vitale functies (<2,0m): bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven door functioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal en nationaal belang;
 - d. Schuilen en evacueren (>0,5m): er moeten maatregelen getroffen worden om te evacueren in het geval van een overstroming en als de evacuatie tijd te kort is, om veilig te schuilen door bijvoorbeeld verticale evacuatie³⁵.
- g. Een robuust watersysteem³⁶: We verminderen het aantal peilvlakken zodat er een robuust watersysteem ontstaat.
- h. Inpassen van bestaande lintbebouwing: Voor de bestaande bebouwing aan de linten worden voor wat betreft het waterpeil en in samenspraak met de eigenaren naar maatwerkoplossingen gezocht. Separaat bemalen is daarbij niet de eerste optie. Verwerven en/of ophogen worden in een zorgvuldige integrale afweging ook gezien.
- i. Groen tenzij: Daar waar mogelijk beperken we de hoeveelheid verharding op het maaiveld (privaat en publiek) ten gunste van hemelwaterinfiltratie en groen. Daarnaast voorkomen we hittestress door bomen³⁷ nabij woningen.
- j. Witte vlekken: Op cruciale plekken in het ontwerp behouden we ruimte om toekomstige ontwikkelingen en initiatieven een plek te geven. Deze "witte vlekken" kunnen een tijdelijke functie krijgen die in de loop der jaren kan veranderen en kunnen het plan adaptief maken voor toekomstige ontwikkelingen.

³¹ Conform het Convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente Zuidplas ondertekend is en door de gemeenteraad (bij vaststelling van het Masterplan Middengebied) van toepassing verklaart op de ontwikkeling van het Middengebied.

³² <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-c35e65eba0903d738ae26dab222462337b0d8de7/pdf>

³³ Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.

³⁴ Convenant klimaatadaptief bouwen

³⁵ Dit wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

³⁶ Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.

³⁷ Groeiplaatsen van bomen worden ingericht conform DIOR en het Handboek Normen van het Norminstituut bomen.

- k. Droogte minimaliseren. We proberen droogte zoveel mogelijk te voorkomen.
- l. Drinkwatergebruik besparen. Daarmee anticiperen op schaarste.

3.2.2 Uitgangspunten

- a. Ten behoeve van de waterveiligheid geldt voor alle nieuwe woningen in het plangebied (exclusief bedrijventerrein)³⁸:
 - a. Maaiveld/wegpeil: -4,65 NAP,
 - b. Vloerpeil: -4,45 NAP,
 - c. Een droge eerste verdieping van minimaal -2,1 m NAP (vluchtmogelijkheid bij falen Maeslantkering en Algerakering) en bij 1/3 van de woningen een tweede verdieping met vluchtmogelijk
- b. Meerdere peilvlakken worden samengevoegd tot een beperkt aantal robuuste peilvlakken. Het dorp heeft een gesloten watersysteem met een peilfluctuatie van tenminste 30cm bij een gemiddeld waterpeil van -5.80, ten behoeve van waterberging en ecologie.
- c. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u)³⁹.
- d. Op privaatterrein wordt een groot deel van de neerslag (50 mm) van een hevige bui (70 mm/u) verwerkt op het terrein zelf of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied. Deze voorzieningen voeren het water de eerste 24 uur vertraagd af en zijn binnen 48 uur weer beschikbaar⁴⁰;
- e. Bestrijden van hittestress door realisatie van 50% schaduwplek binnen verblijfsgebied en binnen 250m van bebouwd gebied⁴¹.
- f. Restzettingseis van 20 cm in 30 jaar.
- g. Klimaatadaptieve openbare ruimte. Concreet betekent dit:
 - i. 15% openbare ruimte wordt gereserveerd voor waterberging, groenvoorziening en om klimaat-adaptieve maatregelen te nemen om hittestress te voorkomen⁴² Hierbij wordt gezorgd voor circulerend water.
 - ii. We hanteren een schaduwpercentage van 50% binnen verblijfsgebied en binnen 250 meter van bebouwd gebied⁴³.
 - iii. Tenminste 40% van de oppervlakten wordt warmtewerend en/of verkoelend ingericht mits dit geen negatief effect heeft op de gevoelstemperatuur op verblijfplekken en langzame verkeersroutes⁴⁴;
 - iv. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de verblijfruimte in de directe omgeving⁴⁵;
- h. Grootschalige waterberging vindt in elk geval plaats in watertuinen, energielandgoederen en het 4^e tochtspark. Deze gebieden vormen een robuuste waterbuffer.

³⁸ Wordt vastgelegd in het bestemmingsplan

³⁹ Convenant klimaatadaptief bouwen

⁴⁰ Convenant klimaatadaptief bouwen

⁴¹ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER. In afwijking op de beleidsuitgangspunten Groen (die hanteert 30% en 300 meter)

⁴² Masterplan Middengebied Zuidplaspolder

⁴³ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.

⁴⁴ Convenant Klimaatadaptief bouwen

⁴⁵ Convenant Klimaatadaptief bouwen



“De ambitie is een klimaatrobuust dorp en landschap waarin bodem en water de sturende principes zijn en de mens veilig en toekomstbestendig leeft.”

4.3. Thema: Mobiliteit

Masterplanambities: Eerst bewegen dan bouwen en STOMP-principe (gericht op een modal shift met 5% reductie autoverkeer conform Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder d.d. 1 juli 2021).

Zuidplas wil een goed bereikbare gemeente zijn, voor iedereen. Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor economische activiteit, vitaliteit en ontplooiing. In het Masterplan is ingezet op de doelstelling ‘Eerst bewegen, dan bouwen’. Dat betekent dat invulling van de mobiliteitsopgave zoveel mogelijk vooruitloopt op, of tenminste hand-in-hand gaat met, de mobiliteitsvraag vanuit de ontwikkeling van het Middengebied. Tegelijkertijd zullen niet vanaf de start van het dorp alle mobiliteitsmaatregelen reeds zijn uitgevoerd (hoofdstuk 6 gaat nader in op de fasering van de maatregelen). Daarnaast gaat het Masterplan uit van de mobiliteitsvolgorde in het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit als een dienst, privéauto). Dit betekent dat mobiliteit in het plangebied zoveel mogelijk wordt ingevuld met langzaamverkeer (wandelen en fietsen), dat daarna gekeken wordt naar OV en deelmobiliteit en tot slot de privéauto. Door de auto minder dominant te maken in het ontwikkelgebied, ontstaat er bovendien minder extra verkeersdruk op het omliggend wegennet én is er in het ontwikkelgebied meer ruimte voor ontmoeten, recreëren, spelen, bewegen en klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte. Het Vijfde Dorp biedt een unieke kans om hier al in de stedenbouwkundige planvorming op in te zetten en om een integraal mobiliteitsconcept goed te integreren en af te stemmen op het woon- en voorzieningenprogramma.

3.3.1 Ambities

- a. STOMP-principe wordt uitgebreid tot Thames-principe⁴⁶: In het Masterplan was het STOMP-principe vastgelegd; verplaatsingen binnen het Vijfde dorp te voet en met de fiets, en voor de verplaatsingen daarbuiten stimuleren we zoveel mogelijk doorfietsroutes, het Openbaar Vervoer en deelmobiliteit. Dit principe wordt uitgebreid tot de mobiliteitsvolgorde in het Thames-principe: Thuis werken en voorzieningen nabij (sturing door ruimtelijke ordening, nabijheid voorzieningen), Actieve Mobiliteit (stappen en trappen), Mobility as a Service, Elektrificatie en Stadslogistiek⁴⁷.

⁴⁶ Thames is een verfijning van het STOMP-principe uit het Masterplan .

⁴⁷ Onderbouwd in het mobiliteitsconcept Middengebied (bijlage 1)

- b. Grote modal shift: We zetten in op een modal shift gericht op tenminste 5%, met het streven naar tenminste 15% minder autoverplaatsingen⁴⁸. Dit betekent dat ten opzichte van een reguliere ontwikkeling van een nieuwbouwwijk, het aantal autoverplaatsingen binnen, van en naar het Vijfde Dorp met 5%⁴⁹ tot 15% wordt beperkt. De privéauto krijgt in het Vijfde Dorp binnen het mobiliteitsconcept de laagste prioriteit (in lijn met STOMP- en THAMES-principe). De auto wordt op enige afstand van de woningen geparkeerd.
- c. Excellente fietsroutes:
- i. Bestaande OV-knopen en de voorzieningencentra van het Vijfde Dorp zijn goed bereikbaar met de fiets. Waar mogelijk middels ongelijkvloerse kruisingen van doorgaande fietsroutes⁵⁰ met wegen voor auto's met hoge autosnelheid (hoger dan 50 km/u).
 - ii. In het ontwikkelgebied komt een fijnmazige structuur van fietsroutes.
 - iii. De voorzieningencentra van het Vijfde Dorp, Gouda en de omliggende dorpen zijn goed bereikbaar met de fiets en nieuwe actieve verkeersmodaliteiten (o.a. speed pedelec).
- d. Ommetjes: Ommetjes zijn gekoppeld aan landschappelijke structuren, omliggende landschappen en groene plekken. Zo ontstaat een goede beleving van landschap en natuur. Het nieuwe dorp en de omliggende landschappen worden zo vanzelfsprekend met elkaar verbonden en er ontstaat overal een gevoel van buitenleven.
- e. Openbaar Vervoer en Hoogwaardig Openbaar Vervoer: Goed openbaar vervoer is essentieel voor het slagen van het beoogd mobiliteitsconcept voor de ontwikkeling.
- a. De OV-haltes zijn bereikbaar via aantrekkelijke routes voor wandelen en fietsen en bij de bushaltes zijn voldoende fietsparkeerplekken voorzien. De ambitie is dat haltes in ieder geval aan de Noordelijke Hartlijn en nabij het bedrijventerrein Doelwijk II en Gouwepark II liggen. We ambiëren tevens hubs voor deel(bak)fietsen (last-mile). De haltes hebben uitstraling en zijn zichtbaar onderdeel van de hoofdstraten van het dorp.
 - b. We streven naar minimaal 3-5 haltes in het ontwikkelgebied (in het geval van HOV, bij OV zijn dat er meer). Deze liggen aan de Noordelijke Hartlijn en nabij het bedrijventerrein is ook een halte voorzien. De loopafstand vanaf een woning naar een HOV-halte in het Vijfde Dorp is maximaal 500 meter (bij OV is die afstand kleiner).
 - c. Voorzieningen en andere belangrijke bestemmingen liggen zoveel mogelijk direct nabij een halte.
 - d. De ambitie is OV dat rijdt naar:
 - i. Gouda
 - ii. Rotterdam Alexander via Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle Centrum
 - iii. Zoetermeer-Lansingerland.
 - iv. Rotterdam Alexander en Gouda, rechtstreeks over eigen businfrastructuur.
 - e. Optimale doorstroming binnen en buiten het dorp voor het OV, zo mogelijk worden er aanpassingen gedaan aan de omliggende wegen om met de bus files te vermijden.
 - f. We ambiëren een bus die iedere 5 –15 minuten rijdt (HOV).
- f. Deelmobiliteit: Deelmobiliteit vormt een aanvulling op de mobiliteitsopties die mensen al hebben, bijvoorbeeld in de vorm van deelbakfietsen en deelauto's.
- g. Logistiek en afval:
- a. We beperken logistieke bewegingen in het Vijfde Dorp zoveel mogelijk en de logistieke bewegingen die er zijn worden slim en veilig ingericht om zo veel mogelijk verkeersoverlast te voorkomen.
 - b. Logistieke bewegingen in het Vijfde dorp scheiden we zoveel mogelijk van de verkeersbewegingen van scholieren/kinderen om conflicten te voorkomen.
 - c. Bevoorrading van winkels en bedrijven geschiedt via slimme inprikkers in het centrumgebied.

⁴⁸ De ambitie om een modal shift van 15% autoreductie te bewerkstelligen is vastgelegd in het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER op basis van het Mobiliteitsconcept (zie bijlage 1).

⁴⁹ Op basis van de BOK is een minimale reductie van 5% ten opzichte van een normale ontwikkeling (zonder extra maatregelen om autogebruik naar beneden te krijgen) een voorwaarde is voor de ontwikkeling.

⁵⁰ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.

- d. Straten worden ingericht voor afhaalverzameling uit ondergrondse afvalcontainers en afvalverzamelingsplekken.
- h. De Groene Slinger: De Slinger is de 'ringweg' van het dorp. Vanaf De Groene Slinger wordt het dorp naar de omgeving ontsloten. Op de Slinger is er ruimte voor ontsluiting van de automobilititeit en wordt de verkeersruimte niet gedeeld met langzaamverkeer. De Slinger krijgt een snelheidsregime van 30 km/uur.
- i. Auto te gast, in het gebied buiten de Hartlijnen: In het Vijfde Dorp is de auto te gast, zoveel mogelijk straten worden ingericht als verblijfsgebied (geen parkeren in de woonstraten, met enkele uitzonderingen voor mindervalide parkeren). Het gebied binnen de Hartlijnen wordt autovrij ingericht (maar blijft toegankelijk voor hulpdiensten).
- j. Parkeren: Parkeren is het sluitstuk van het mobiliteitsconcept. De parkeernorm volgt uit de realisatie van beoogde ambities en uitgangspunten ten aanzien van alternatieven voor de auto, hub's en OV⁵¹. De parkeernorm is afhankelijk van de beschikbaarheid van duurzame alternatieven in het dorp ten opzichte van de privéauto.
- k. Multifunctionele hubs: Parkeren gebeurt in multifunctionele hubs, waarin ook andere buurtfuncties zijn ondergebracht zoals een buurthuiskamer (sociaal programma), pakkettenwand, onderhoudspunt voor fietsen, flexwerkplek en buurtbatterij⁵². De hubs zijn een veilige plek. Waar mogelijk werken we met gebouwde hubs om de grondgebruik zoveel mogelijk te beperken.
- l. Logistieke bewegingen (formaat bestelbus of groter): Toegankelijkheid voor verkeer voor afvalverzamelend, logistiek en calamiteiten wordt zo ingepast dat het niet ten koste gaat van de leefkwaliteit in de openbare ruimte.
- m. Bereikbaarheid zittende bedrijven in het plangebied: Bedrijven in het plangebied kunnen hun huidige (transport)bewegingen voortzetten. Wel stimuleren we de vermindering van gemotoriseerde transportbewegingen en voorkomen we ruimtelijke initiatieven die leiden tot een uitbreiding van gemotoriseerde transportbewegingen zoveel mogelijk.
- n. Voorkomen extra knelpunten in de auto-infrastructuur: Samen met de bestuurlijke partners van de gemeente Zuidplas (Provincie Zuid-Holland en de leden van de Grondbank RZG) zijn er afspraken gemaakt⁵³ om infaatregelen te treffen ten behoeve van de autodoorstroming op de omliggende wegen, zodat ander autoverkeer zo min mogelijk extra verkeersoverlast ervaart als gevolg van de toename van autoverkeersbewegingen door de ontwikkeling van het ontwikkelgebied.

3.3.2 **Uitgangspunten:**

Langzaamverkeer

- a. De Zuidelijke Dwarsweg fungeert als belangrijke fietsroute van en naar het Vijfde Dorp.
- b. Binnen de grenzen van het plangebied verbeteren we de volgende fietsroutes:
 - a. De Zuidelijke Dwarsweg wordt een doorgaande fietsroute tussen Rotterdam Nesseland, het dorpshart en Waddinxveen/Triangel.
 - b. De Hartlijnen verbinden Nieuwerkerk aan den IJssel met het dorpshart van het Vijfde Dorp en Gouda. In het dorp wordt autoverkeer op deze lijn onmogelijk gemaakt (met uitzondering van (H)OV op de Noordelijke Hartlijn)
 - c. De Middenweg-Bredeweg wordt een fietsroute tussen Moordrecht, het dorpshart van het Vijfde Dorp en Moerkapelle.
 - d. De Knibbelweg vormt de fietsroute naar Zevenhuizen.
- c. Fietsers kunnen de Groene Slinger gelijkvloers kruisen. Dit is mogelijk in verband met de lage maximum snelheid op de Slinger⁵⁴.

⁵¹ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER, op basis van het mobiliteitsconcept (bijlage 1). Vormt een afwijking op vigerend beleid. De Nota parkeernormen wordt conform uitgangspunten in deze NvU aangepast. Per fase in de ontwikkeling wordt een parkeerbalans opgesteld om de parkeerbehoefte te bepalen op basis van de uitgangspunten mobiliteitsconcept

⁵² Voortbordurend op het Masterplan, is het werken met multifunctionele hubs verankerd in het door het college van B&W voorkeursalternatief van het MER, mede op basis van het concept mobiliteitsconcept (bijlage 1).

⁵³ Bestuurlijke Overeenkomst en Deelovereenkomst Mobiliteit

⁵⁴ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.

HOV en OV

- d. Een HOV-bus kan gebruik maken van een busroute binnen het ontwikkelgebied en zo files binnen het plangebied vermijden⁵⁵. De noordelijke Hartlijnen en de Middelweg worden ingericht als drager voor toekomstige OV-structuur. De noordelijke Hartlijn is de route voor het OV dóór het dorp⁵⁶. Deze busroute kan worden gecombineerd met langzaamverkeer.
- e. De maximale snelheid voor busroutes in het ontwikkelgebied is 30 km/uur (binnen de bebouwde kom), om het oversteken voor de fietser en voetganger te vergemakkelijken.
- f. In de nabijheid van de busroute en de OV-haltes wordt een hogere woningdichtheid gehanteerd en worden meer voorzieningen gerealiseerd dan op grotere afstand van het OV, dit bevordert de bezettingsgraad in het Openbaar Vervoer.

Gemotoriseerd verkeer

- g. Het dorp wordt autoluw ingericht, binnen de bebouwde kom geldt een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur en is de auto te gast (met uitzondering van de Slinger).
- h. Doorgaand autoverkeer over de Hartlijn(en), Polderlinten en Zuidelijke Dwarsweg wordt onmogelijk gemaakt door strategisch geplaatste knippen (zodra er alternatieven zijn gerealiseerd). Ook andere doorgaande (auto)routes door het Vijfde dorp worden fysiek onmogelijk gemaakt om sluipverkeer door het Vijfde Dorp te voorkomen.
- i. De hoofdinfrastructuur ontsluit het Vijfde Dorp met drie ontsluitingswegen vanaf de Moordrechtboog (N457) en de N219.
- j. De bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de naastgelegen bedrijventerreinen Doelwijk I respectievelijk Gouwepark I.
- k. Op de hoofdontsluitingswegen geldt een maximum snelheid van 60 km/uur buitende de bebouwde kom van het Vijfde Dorp, overige wegen 30 km/uur inclusief de Hartlijnen en de Slinger⁵⁷. Binnen de Slinger in het Kreekrugdorp en de watertuinen⁵⁸ wordt maximaal 15 km/uur gestimuleerd door de inrichting.
- l. Goede bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten is een vereiste, zij moeten tot de deur kunnen komen. In het ontwerp van de woon- en leefstraten wordt hier rekening mee gehouden.

Parkeren:

- a. Geen parkeren in de openbare ruimte op straat, met uitzondering van mindervalide parkeren en deelmobiliteit.
- b. De hubs liggen op max. 250 meter loopafstand vanaf de woning.
- c. De hubs zijn ontsloten vanaf hoofdstructuur van het dorp (bijvoorbeeld een deel van de slingerstructuur, halverwegen, etc.), zodat de woonbuurten zoveel mogelijk autovrij blijven.
- d. De ondergrondse infrastructuur voor laadvoorzieningen wordt volgens het Bouwbesluit bij de bouw al aangelegd bij alle parkeerplaatsen.
- e. Bezoekers van het dorpshart kunnen parkeren in een gebouwde parkeerhub bij het dorpshart.
- f. Parkeerregime. Pm
- g. Gemiddelde parkeernorm. Pm

Deelmobiliteit

- a. Voor elke buurt in het Vijfde dorp is deelmobiliteit beschikbaar.

⁵⁵ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER

⁵⁶ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.

⁵⁷ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER

⁵⁸ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.



“De ambitie voor mobiliteit is gebruik te maken van de strategische ligging van het Middengebied tussen steden, dorpen en OV-knooppunten.”

4.4. **Thema: Gezonde leefomgeving, Ecologie en Landschap**

Masterplanambities: Tegengaan verrommeling en een gezonde leefomgeving met biodiversiteit.

In het plangebied wordt een vernieuwd landschap gecreëerd, dat de basis is voor wonen, werken, recreëren, natuur, ecologie en biodiversiteit. Het Middengebied en het dorp krijgen stevige groene structuren die bijdragen aan een gezonde leefomgeving en de ecologische en landschappelijke waarde.

3.4.1 **Ambities:**

- a. **Buitenleven en beweging:** Het plangebied nodigt uit tot het buitenleven. Nieuwe en bestaande ecologische en recreatieve routes verbinden het dorp met het landschap. Recreatieve routes/ ommetjes zijn gekoppeld aan landschappelijke structuren, omliggende landschappen en groene plekken. Zo ontstaat een goede beleving van landschap en natuur en is het nieuwe dorp vanzelfsprekend verbonden met het omliggende landschap.
- b. **Gezonde leefomgeving:** Mensen worden in het plangebied verleid tot beweging en ontmoeting. De niet-woonfuncties worden zodanig gepositioneerd dat activiteiten, ontmoetingsplekken en het groen in de buurten elkaar versterken. De buitenruimte is sportief en laagdrempelig, zodat de beweegbaarheid voor iedereen bevordert wordt.
- c. **Positieve gezondheid:** Vanuit het gedachtegoed ‘Positieve Gezondheid’ wordt ingezet op het creëren van een gezond dorp waarbij groen, voorzieningen en de mentaliteit van de (maatschappelijke) instellingen bijdragen aan de gezondheid van de inwoners en de vitaliteit van het dorp⁵⁹.
- d. **Ecologisch netwerk:** We ambieren een robuust en fijnmazig ecologisch netwerk. Dat netwerk is gekoppeld aan het recreatieve netwerk. Grotere en kleinere ecologische routes voor insecten en kleine zoogdieren vormen een netwerk, waarmee verschillende waardevolle natuurgebieden worden verbonden in en om het dorp en de omgeving.

⁵⁹ Ruimtelijke verkenning Voorzieningsprogramma Middengebied (bijlage 4)

- e. Groen⁶⁰: Groen wordt verweven met de stedelijke omgeving, omdat dit bijdraagt aan gezondheidsbevordering. Openbaar groen is voor iedereen (ook voor mensen met een beperking) toegankelijk op loopafstand. We zetten in op een grote variatie aan groentypes.
- f. Sport⁶¹: In het dorp is plek voor zowel verenigingssport als ongebonden sport, voor iedereen.
- g. Verbeteren waterkwaliteit door verhoogde waterpeilen: We verhogen de waterpeilen ten behoeve van de waterkwaliteit. Een verhoogde waterkwaliteit is van groot belang voor de biodiversiteit.
- h. Natuurinclusief: Het groene-blauwe casco legt ecologische verbindingen, verrijkt leefgebieden van belangrijke soorten en vormt een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte (biodiversiteit). De toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestgelegenheid voor diverse soorten vogels, insecten, vlinders en vleermuizen. Ook de bebouwing draagt zo goed mogelijk bij aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
- i. Vijf groene structuren: We ambiëren vijf groene structuren, met een eigen karakter om het Vijfde Dorp heen. Hiermee ontstaat een dorp in het groen:
 1. Groene Schakel,
 - a. Transformatiegebied ten behoeve van kwaliteitsverbetering, minder verharding, meer biodiversiteit en meer ruimte voor groen, water, ecologie, recreatie en beleving van het open polderlandschap.
 - b. Toegroeien naar een toekomstbestendig waterpeil.
 2. De Groene Waterparel
 - a. Verhogen van de toegankelijkheid en recreatieve waarde, met behoud van de ecologische waarde van het gebied.
 3. Het energielandschap
 - a. Meervoudig ruimtegebruik in de vorm van energie-opwek, natuurontwikkeling, waterberging en behoud van kenmerkende structuren van het polderlandschap.
 4. Het KWI-Bos
 - a. Vormt de groene buffer voor ecologie en recreatie tussen de infrastructuur aan de oostzijde van het plangebied en het Vijfde Dorp
 - b. Bevat nieuwe woonvormen, gezondheid en bewegen (maximaal 125 woningen)
 - c. Bevat Sportvoorzieningen
- j. Vierde Tochtspark: Het tochtspark wordt, in aanvulling op de EVZ, ingericht als groene natuurverbinding⁶².
- k. Groen Dorpspark: Het dorpspark staat in het teken van sport, beweging en ontmoeting. Naast een cluster maatschappelijke voorzieningen, zijn hier meerdere buitensportverenigingen gevestigd. Het park bevat brede wandel- en fietspaden, ook toegankelijk voor mindervaliden.
- l. Groene mantel bedrijventerrein: Ten behoeve van de gezondheid en landschappelijke uitstraling heeft het bedrijventerrein een groene zoom.
- m. Voorkomen van geluidshinder en overlast tijdens de ontwikkeling: Ten behoeve van een gezonde leefomgeving voor ook de pioniers (eerste bewoners) en de huidige inwoners/ondernemers het dorp, wordt zoveel mogelijk ingezet op het beperken van geluidshinder in de realisatiefase.

3.4.2. **Uitgangspunten**

- a. Het waterpeil zorgt ook in 2100 voor het beperken van kwel, waarbij we rekening houden met ca. 1 meter zeespiegelstijging:
 - a. Peil -5.80m NAP (kreekrugdorp, watertuinen, Vierde tochtspark, energielandschap), maximale peilfluctuatie = 30cm (-5.65 tot -5.95 NAP)⁶³
 - b. Bestaand peil voor het Koning Willem I bos en bedrijventerrein.
- b. De bedrijventerreinen hebben een groene zoom van minimaal 20 meter.

⁶⁰ Het door het college vastgestelde voorkeursalternatief van het MER

⁶¹ Sport- en accommodatievisie 2020-2030

⁶² Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER

⁶³ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER

- c. Onze inwoners hebben vanuit huis zicht op 3 bomen⁶⁴, elke buurt is voorzien van minimaal 30% bladerdek en er is binnen 300 meter van elke woning een park of groene ruimte aanwezig. Een centraal groenpark is op max 750 meter afstand bereikbaar (maximaal 20 minuten lopen)⁶⁵.
- d. Elke woning heeft minimaal 75 m² openbaar groen⁶⁶.
- e. Natuurvriendelijke oevers⁶⁷: hebben een talud dat niet steiler is dan 1:3 en de oevers hebben een toegangspad van minimaal 3 meter voor onderhoud. We hanteren tenminste 50% natuurvriendelijke oevers in de openbare ruimte.
- f. Een ecologische verbindingzone wordt zorgvuldig ingepast in het Middengebied. De Ecologische Verbinding bestaat uit een minimaal 50m (exclusief oppervlaktewater) brede zone met een doorlopende waterloop met ecologische oeverzones, aangevuld met plas-draszone met moeras, ruigtezones, natte en droge graslandzones. De provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor de realisatie; de gemeente maakt deze planologisch mogelijk⁶⁸.
- g. In het energielandschap:
 - a. Zorgvuldige groene inpassing van het energielandschap, door middel van een groene zoom van minimaal 40 meter en een 80 meter landschappelijke buffer naar de Watertuinen.
 - b. Landschappelijke inpassing van de EHS-verbindingzone langs de N219 tussen de 3^e Tocht en het spoor (25-50 meter).
- h. Het KWI-bos:
 - a. Een robuust bos raamwerk (minimaal 30-40 meter brede boszones).
 - b. Bevat maximaal 125 woningen met een maximale bouwhoogte van 13 meter⁶⁹

Illustraties P.M.



“De ambitie is de ontwikkeling van een circulair polderlandschap waarin natuurlijke systemen de basis zijn voor het herstel van ecologische- en landschappelijke waarden. Het gebruik door de mens draagt bij aan deze ambitie.”

⁶⁴ Beleidsuitgangspunten groen, collegeprogramma

⁶⁵ Beleidsuitgangspunten groen, uitvoeringsprogramma dorpsgroen

⁶⁶ Beleidsuitgangspunten Groen Zuidplas

⁶⁷ Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER

⁶⁸ Wordt verankerd in het bestemmingsplan.

⁶⁹ Wordt verankerd in het bestemmingsplan.

4.5. Thema: Duurzaamheid

Masterplanambities: Energieneutraal, Circulair en lage CO2.

Waar het thema Klimaat en Toekomstbestendigheid gaat over het aanpassen en veerkrachtig maken van de ontwikkeling voor toekomstige (klimaat)verandering, gaat het thema duurzaamheid over het minimaliseren van de bijdrage aan klimaatverandering door deze ontwikkeling. Dit doen we door in te zetten op energieneutraliteit, circulariteit en een lage CO₂-uitstoot.

3.5.1 Ambities

- a) Energie-neutraliteit op gebiedsniveau: Er wordt in een jaar minimaal evenveel elektriciteit opgewekt in het gebied als gebruikt (alle gebruikte elektriciteit, inclusief laden voor grootschalige elektrificatie van mobiliteit in de nabije toekomst, lantaarnpalen etc.)⁷⁰.
- b) Geen kale daken: De daken van de bebouwing (inclusief de bedrijventerreinen) in het Ontwikkelgebied worden optimaal ingezet voor het opwekken van energie. Waar mogelijk groene daken realiseren (in combinatie met zon-op-dak) om waterberging, water vasthouden, koelte, biodiversiteit en de efficiëntie van PV panelen te bevorderen. Bij de opwekking van energie zetten we in op meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld door zonnepanelen bij de hubs.
- c) Energielandschappen: In het ontwikkelgebied worden energielandschappen aangewezen die worden gerealiseerd met een optimaal rendement, met inachtneming van een goede landschappelijke inpassing.
- d) Slim elektriciteitsnetwerk⁷¹: Het streven is om de energieopwekking, -verbruik en -opslag middels een 'slim netwerk' met elkaar in balans te brengen, ook voor de bedrijventerreinen. Hiermee borgen we betaalbare en betrouwbare elektriciteitsinfrastructuur.
- e) Een duurzame warmtevoorziening⁷²: Duurzame, betrouwbare en betaalbare warmte- en koude voorziening voor ruimteverwarming van woningen en gebouwen.
- f) Natte teelt: In de Groene Schakel wordt ingezet op natte teelten en biobased bouwmaterialen (bijvoorbeeld lisdodde of bouwcomposiet) die in de (lokale) bouw van nieuwe woningen gebruikt kunnen worden.
- g) Circulair bedrijventerrein: Voor de bedrijventerreinen wordt ingezet op een circulaire economie, waarin stromen van materialen, energie en water zoveel mogelijk gesloten worden (industrial symbiosis).
- h) Circulair materiaalgebruik:
 - i. Materiaalgebruik zoveel als mogelijk minimaliseren;
 - ii. Waar mogelijk duurzame en circulaire materialen toepassen (materialen met een lage milieubelasting, die bij voorkeur meer dan eenmalig bruikbaar zijn);
 - iii. Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk bouwafval tijdens de bouw;
 - iv. Optimaliseren van bouwstromen en het beperken van onnodige transportbewegingen;
 - v. Er wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk gebruiken van hergebruikte, biobased materialen. Bij gebruik van hout moet het hout uit duurzaam beheerde bossen komen en een FSC- of gelijkwaardig certificaat hebben;
 - vi. Er wordt maximaal ingezet op biobased bouwen⁷³.
- i) Gescheiden waterstromen: In het ontwikkelgebied wordt in de gebouwen ingezet op gescheiden waterstromen, zodat niet sterk vervuild water in de woning hergebruikt kan worden.
- j) Circulaire sloop: Waar sloop nodig is voor de ontwikkeling, geschiedt dit zoveel mogelijk circulair zodat grondstoffen zo goed mogelijk herbruikbaar zijn.
- k) Lage CO₂-uitstoot: Tijdens bouw en sloop zetten we in op het gebruik van werkvoertuigen die op duurzame energiebronnen werken, zoals elektrische hijskranen.

⁷⁰ Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.

⁷¹ Masterplan Middengebied Zuidplaspolder.

⁷² Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het Collegeprogramma 2022-2026 en overgenomen als all-electric warmtevoorziening in het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER. De mogelijkheid van aquathermie wordt parallel onderzocht.

⁷³ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.

- l) Lokale productie: In het plangebied wordt ingezet op het toevoegen van een herenboerderij, voedselbos of andere voorzieningen die de bewoners van Zuidplas kunnen gebruiken om lokaal te consumeren.

3.5.2. *Uitgangspunten*

- a. Realisatie van voldoende opwek op land⁷⁴ met een maximum van 57 hectare⁷⁵, om energieneutraliteit op gebiedsniveau te bewerkstelligen. Bij energie-opwek op land is multifunctioneel ruimtegebruik een vereiste⁷⁶.
- b. ...% biobased bouwen/houtbouw (grondgebonden woningen naar schatting 50% houtbouw, voor appartementencomplexen waarschijnlijk wel een betonnen kern) en funderen op betonnen palen⁷⁷;
- c. De materialen die gebruikt worden voor de bouw zijn verwerkt in een materialenpaspoort of een soortgelijke registratie voor toekomstig hergebruik van materialen.
- d. Gebruik van de milieukostenindicator om tot een keuze te komen voor materialen voor infrastructuur en inrichting.⁷⁸
- e. Per fase van de ontwikkeling wordt voldoende energielandschap aangelegd om in de energievraag tijdens de bouw en het gebruik van die fase te voorzien.
- f. In de realisatiefase wordt getransporteerd via buisleidingen⁷⁹ of via transportband.
- g. 'Het visje (gelegen tussen de infrastructuur in het oosten van het plangebied) wordt als ruimtelijke reservering in het bestemmingsplan en wordt als laatste ontwikkeld als energielandschap, en alleen als dit voor energieneutraliteit noodzakelijk blijkt⁸⁰.

Illustraties P.M.

“De ambitie voor energie is een zo effectief mogelijke vorm van opwekking te realiseren met een geringe ruimtelijke impact.”

5. Gebiedsgerichte inrichtingsprincipes

Pm: Stedenbouwkundige uitwerking, nog niet ambtelijk getoetst.

Het Middengebied, zoals vastgelegd in het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder, bestaat uit een casco-structuur (een groenblauw raamwerk) en de velden daartussen. Het casco is een abstractie van het Masterplan Middengebied op structuurniveau, dat het ruimtelijke raamwerk vormt voor de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden. Het casco borgt ook de recreatieve en ecologische verbindingen met de omgeving (o.a. Rottmeren en Krimpenerwaard). Het casco is opgebouwd uit structuren en gebieden. De *structuren* zijn de tochten, sloten, linten en polderwegen, aangevuld met nieuwe landschappelijke lijnen. Zij geven oriëntatie, maken de ontstaansgeschiedenis zichtbaar en zorgen voor eenheid en herkenbaarheid langs de lange lijnen in het dorp. De *gebieden* zijn de ruimtes tussen de structuren in. Afhankelijk van de ligging wordt er gewoond, gewerkt, gerecreëerd of is er ruimte voor natuur en landschap. Elk gebied en elke structuur, heeft een eigen identiteit die in dit hoofdstuk nader is uitgewerkt.

Het raamwerk ligt vast en bepaalt voor een belangrijk deel de identiteit en beleving van het Middengebied met het Vijfde Dorp. Hierbinnen is een flexibele invulling mogelijk die afhankelijk van wensen en eisen, tijd en veranderende omstandigheden kan verkleuren.

⁷⁴ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER

⁷⁵ Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.

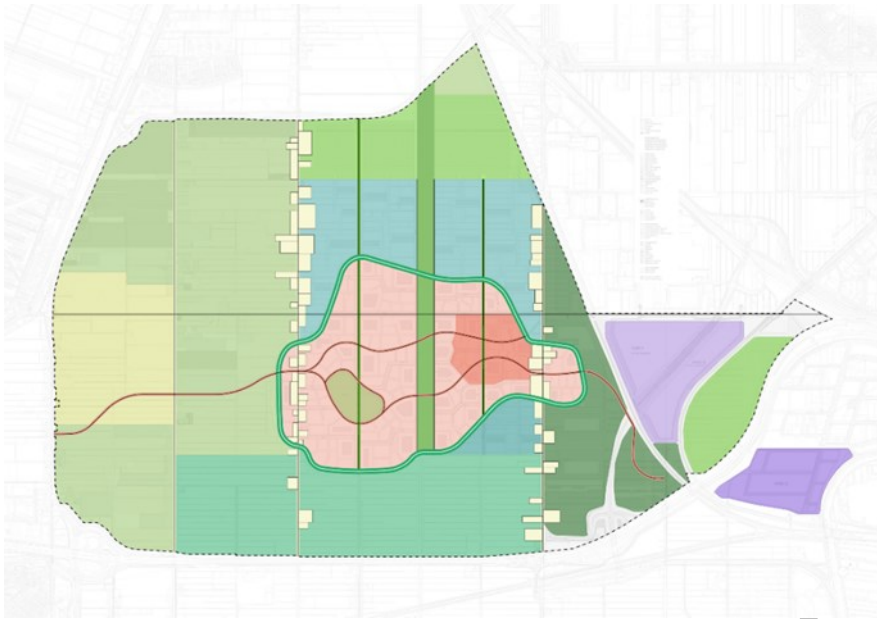
⁷⁶ Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.

⁷⁷ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER wordt geadviseerd om maximaal biobased te bouwen.

⁷⁸ Zoals voorgesteld in het alternatief circulair/duurzame energie van het MER.

⁷⁹ Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van de MER

⁸⁰ Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.



Stedenbouwkundig casco- of raamwerkkaart⁸¹

Leeswijzer

In paragraaf 5.1 worden de structuren voor de ontwikkeling beschreven. Er wordt aangegeven wat het beoogde karakter is voor een structuur door middel een *omschrijving* en er worden *inrichtingsprincipes* voor de verdere uitwerking meegegeven. Deze inrichtingsprincipes zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking, met name de stedenbouwkundige deelplanuitwerkingen en bijbehorende beeldkwaliteitsplannen. In paragraaf 5.2 worden gebieden aan de hand van een *omschrijving* en *inrichtingsprincipes* op eenzelfde wijze behandeld. De gemeenteraad zal worden gevraagd de omschrijving en inrichtingsprincipes vast te stellen en daar als gemeente een inspanningverplichting voor aan te gaan, in de verder uitwerking. Dus voor dit hoofdstuk geldt geen resultaatverplichting zoals geldt voor de uitgangspunten uit het vorige hoofdstuk.

5.1 Specifieke kenmerken voor de structuren

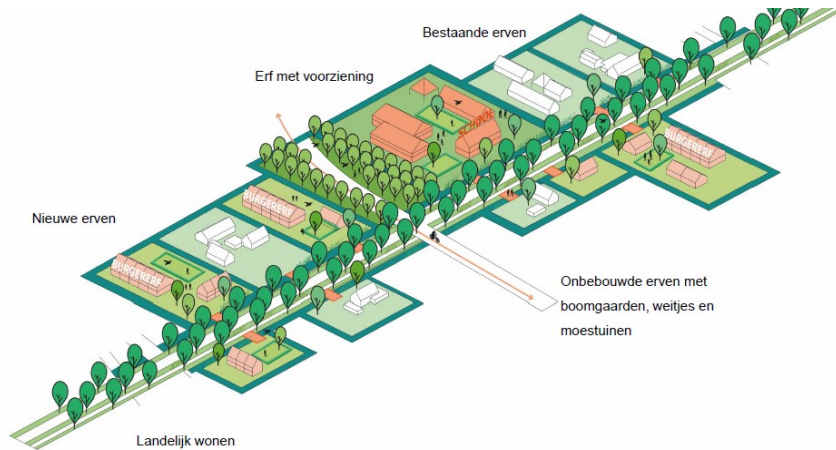
De structuren binnen het groenblauwe raamwerk van het Middengebied zijn bestaande en nieuwe landschappelijke elementen. Ze bieden zowel visuele kwaliteit als functionele voordelen, zoals waterbeheer, ecologische verbindingen en verkeersroutes. Deze structuren dragen bij aan de identiteit en functionaliteit van het gebied.

Voor de onderstaande structuren wordt hieronder een omschrijving gegeven en worden inrichtingsprincipes benoemd:

- Polderlijnten en tochten;
- Hartlijnen;
- Groene Slinger: groene omlijsting Kreekrugdorp;
- 4e Tocht met Landschapspark;
- Halverwegen.

5.1.1 Polderlinten en tochten

⁸¹ Het casco van structuren en gebieden zal terugkomen in de bestemmingsplankaart (de omschrijvingen en inrichtingsprincipes komen niet als zodanig terug in het bestemmingsplan).



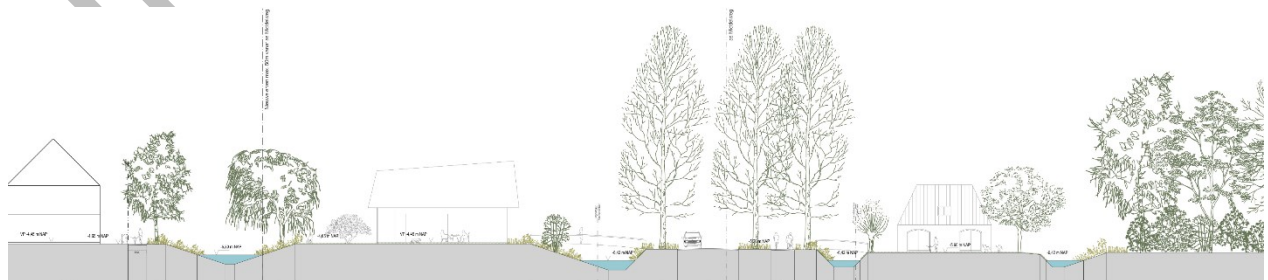
Principe Polderlinten

De bestaande lange lijnen in de polder, zoals tochten, polderlinten en de Zuidelijke Dwarsweg, vormen het ruimtelijke raamwerk van het Middengebied. Ze hebben een historische, functionele en landschappelijke waarde. Er is ruimte voor het toevoegen van een aantal erven (zie bijlage 5) met behoud van het zicht op het open landschap en het Koning Willem 1 bos. De polderlinten worden omgevormd tot aantrekkelijke fietsroutes en woonstraten, waarbij het agrarische erf als uitgangspunt dient. Andere functies zoals kleinschalig werken en recreatie blijven mogelijk.

Omschrijvingen polderlinten en tochten

Omschrijving Bredeweg – Middelweg

De Bredeweg/Middelweg wordt beschouwd als een zogenaamd polderlint. Het was in het verleden een provinciale weg tussen de kernen Moordrecht en Moerkapelle. De woningen liggen hier wat verder uit elkaar aan weerszijden van de weg dan bij de overige polderlinten. Door het brede wegprofiel, het vrij liggende fietspad parallel hieraan gelegen en de grote bomen aan weerszijden van de weg is een 'brede weg' met meer grootschalige erven en bouwvolumes ontstaan. Nieuwe bebouwing in dit polderlint dient dan ook aan te sluiten op de hier aanwezige maat en schaal. Deze weg transformeert naar een lommerrijke ontsluitingsweg voor het Vijfde Dorp. De lintwoningen, oude bomen en het ruimtelijk beeld van het wegprofiel geven het een historische/ gebiedseigen waarde. De woningen aan weerszijden van dit polderlint worden over het algemeen gekenmerkt door een rijkere architectuur. Binnen het dorp transformeert het polderlint naar een landelijk woonlint met een woonstraat met aan weerszijden bestaande, nieuwe en onbebouwde erven met boomgaardjes, moestuinen, etc. Geleidelijk groeit het Koning Willem 1 bos en wordt het polderlint aan een zijde geflankeerd door nieuw bos en biedt de andere zijde spannende vergezichten op de open polder en op het dorp. In het polderlint is ruimte voor het verrijken van de route met kleinschalige recreatieve voorzieningen op de erven.

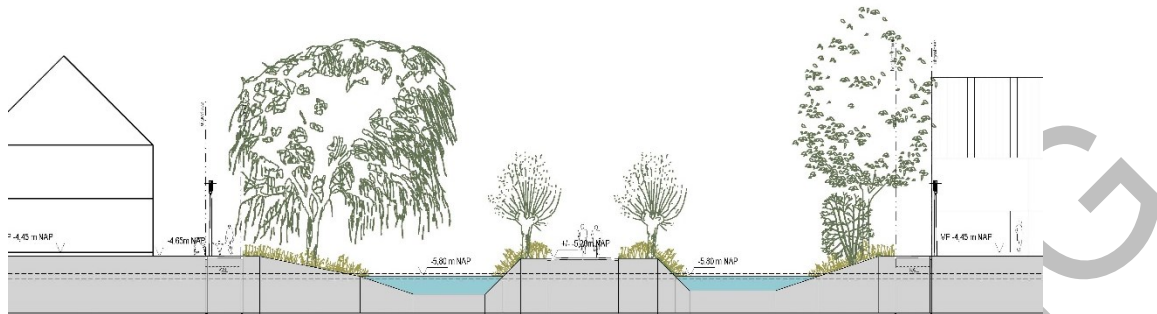


Principeprofiel Middelweg

Omschrijving Zuidelijke Dwarsweg

De Zuidelijke Dwarsweg is een zogenaamd dwarslint van de polder dat in tegenstelling tot de overige polderlinten (noord-zuid) in oost-west richting loopt. Het wordt gekenmerkt door een smal profiel met

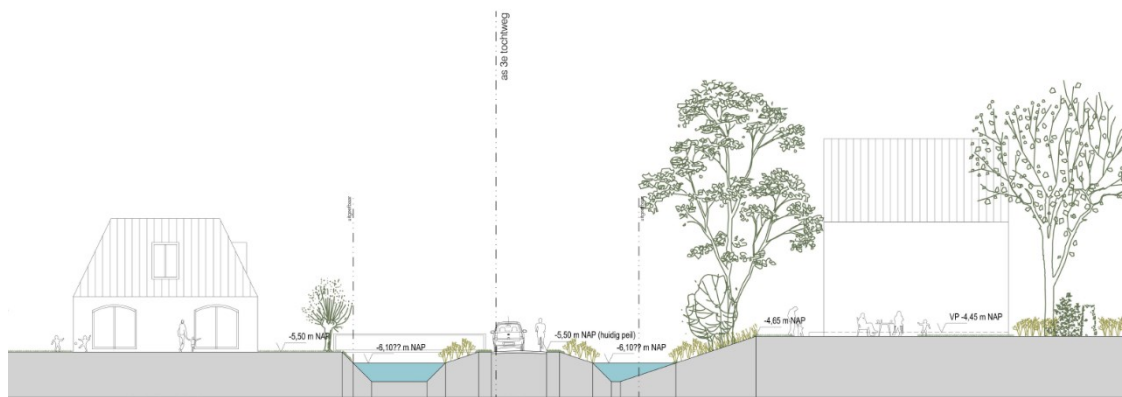
aan weerszijden sloten wat gebiedseigen is en een historische waarde heeft. De Zuidelijke Dwarsweg wordt getransformeerd naar een doorgaande doorfietsroute en behoudt het landelijk profiel. In de groene schakel worden er geen nieuwe erven toegestaan aan de Zuidelijke Dwarsweg om de openheid van het polderlandschap te borgen. Binnen het dorp wordt de Zuidelijke Dwarsweg aan weerszijden begeleidt door voorkanten van woningen van verschillende buurten, die over het algemeen gekenmerkt worden door een ingetogen en eigentijdse dorpsarchitectuur.



Principeprofiel Zuidelijke Dwarsweg

Omschrijving Knibbelweg - Derde Tochtweg

De Derde Tochtweg wordt gezien als een polderlint en vormt in de toekomst de rand van het nieuwe dorp en de Groene Schakel. Het polderlint heeft een kenmerkend asymmetrisch groen wegprofiel met een brede watergang aan de ene zijde en een smalle watergang aan de andere zijde. Agrarische erven worden getransformeerd tot burger- en woonerven, en er is ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe erven aan de oostzijde van het polderlint, grenzend aan het nieuwe dorp. Bij de Groene Waterparel moet de openheid en weidsheid van de polder behouden en versterkt worden, en nieuwe erven zijn daar niet toegestaan. Langs de Derde Tochtweg is er ook ruimte voor kleinschalige recreatieve voorzieningen om de route te verrijken.



Principeprofiel Derde Tochtweg

Omschrijving Bierhoogweg - 2e Tochtweg

De Bierhoogweg - 2e Tochtweg is een recreatief polderlint in de Groene Schakel. Het kenmerkende groene wegprofiel bestaat uit een smalle polderweg met brede en smalle watergangen aan beide zijden, omringd door groene erven. Het polderlint heeft een mix van wonen, werken en recreatie. Het biedt afwisselende uitzichten op de open polder en beschutte plekken tussen groene erven. Bestaande bedrijven kunnen worden ingepast en de route kan worden verrijkt met bijvoorbeeld een polderrestaurant, een bloemstalletje of een landwinkel. De groene coulissen zorgen voor een landschappelijke integratie van de bedrijven die hieraan gelegen zijn en deels in de Groene Schakel liggen.

Inrichtingsprincipes polderlinten en tochten

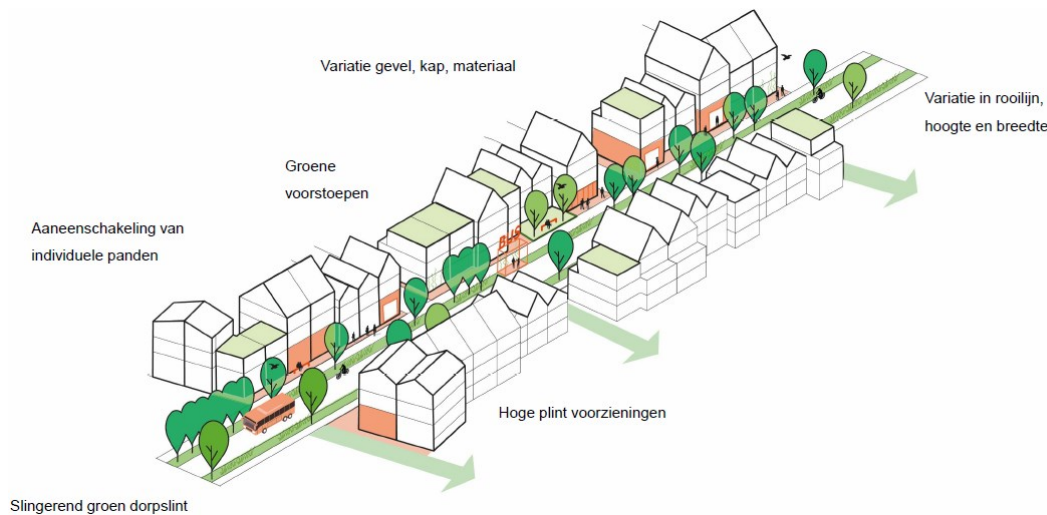
Publieke ruimte:

- Behoud en ontwikkeling van het karakteristieke lineaire, groene wegprofiel en de landelijke en inrichting van de openbare ruimte.
- Polderlinten waar mogelijk herstellen en versterken met bomenrijen. De bomenrijen geven schaduw, sfeer en zijn mogelijke foerageerroutes voor vogels en vleermuizen. De bermen en oevers worden waar dit ruimtelijk inpasbaar is zo veel mogelijk ecologisch ingericht en beheerd.
- De Tochten en poldersloten naast de polderwegen horen bij het historisch wegprofiel en blijven daarom in het zicht. De kavels worden van de openbare weg ontsloten door een vlakke brug (verplicht) aan de Tochtzijde. Aan de slootzijde is ook een duikerbrug mogelijk.
- De polderlinten worden geschikt gemaakt voor fietsverkeer en lokaalverkeer.
- Groene inrichting erven door karakteristieke en streekeigen erfbeplanting, windsingels en watergangen.
- Tussen de polderlinten worden op aantal kansrijke plekken dwarsverbindingen en doorsteekjes met informele polder- en laarzenpaden gerealiseerd.
- Polderlinten blijven behouden als onderscheidende lijnen en bebouwingsvorm zowel binnen als buiten het dorp.
- Behoud en versterken van het historisch landschapsbeeld: huidige korrel van erven en bebouwing, het lineaire profiel, het groene en landelijke karakter van de polderlintzones
- Behoud en herstel watergangen rondom de erven.
- Maatwerk in het afstemmen van de waterpeilen rond bestaande kavels in de polderlinten op de nieuwe waterpeilen in het dorp. Voorkomen overlast voor bestaande bewoners en gebruikers is het doel.

Private ruimte:

- Landelijk wonen op bestaande en nieuwe groene erven met stevige erfbeplanting passend in de schaal en maat van de polder.
- Erfensemble: karakteristieke opbouw erf met een hiërarchie tussen het hoofdgebouw dat georiënteerd is op het polderlint en de grotere schuurvolume(s) en bijgebouwen achter op het erf.
- Bebouwing overwegend 1- 1,5/2 lagen + kap, passend bij architectuur van de linten in typologie en materialisering.
- Ruimte voor zelfbouwkavels voor de pioniers van het nieuwe dorp.
- Streekeigen erfcompositie: erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende polderlandschap.
- Nieuwe erven zijn 40 meter breed, passend in het polderpatroon en max. 50 meter diep, m.u.v. erven aan de Bredeweg - Middelweg .
- één toegangsbrug per erf.

5.1.2. **Hartlijnen**



Principe Hartlijnen

De Hartlijnen zijn levendige groene dorpsstraten die via de Groene Schakel dwars door het dorp lopen en gebieden buiten het plangebied met elkaar verbinden. Ze dienen als dragers van de dorps identiteit en gemeenschap, met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Langzaam verkeer en het dorpsleven versterken elkaar langs deze routes en het ruimtelijke beeld ervan varieert per gebied waar het mee kruist. De Noordelijke- en Zuidelijke Hartlijn hebben elk een eigen karakter. De Noordelijke hartlijn is gereserveerd voor zowel de bus als de fiets, terwijl de Zuidelijke hartlijn alleen voor de fiets is. Beide lijnen zijn alleen toegankelijk voor lokaal verkeer. Bij de overgang van het dorp naar de N219 komen de hartlijnen samen en vormen ze een landelijke bomenlaan. De Zuidelijke hartlijn dient ook als de eerste fietsroute in de polder en biedt ruimte voor pioniers die willen bijdragen aan de ontwikkeling van het nieuwe dorp. Er zijn kavels beschikbaar voor wonen en werken aan huis, evenals kleinschalige maatschappelijke voorzieningen.

Algemene inrichtingsprincipes Hartlijnen

Publieke ruimte:

- Aantrekkelijke doorgaande route voor voetgangers en fietsers naar het dorps hart. Een continu slingerend profiel als geënceneerde route begeleidt met laanbomen, dorps iconen, hoogteaccenten, bijzondere hoeken, en een steeds hogere dichtheid richting het centrum, waardoor voetgangers en fietsers vanzelfsprekend uitkomen en naar het dorpsplein worden getrokken.
- Profiel wat verbreedt ter plaatse van bijzondere functies zoals horeca, en ruimte maakt voor een terras, bushalte of pocketpark. Hierdoor ontstaat een reeks van aantrekkelijke, kleinschalige ontmoetingsplekken met een dorps karakter.
- De profielen worden dorps en ontspannen ingericht met een duidelijke focus op ruimte voor lopen en fietsen.
- Materialen die passen bij een eigentijdse dorps uitstraling
- Een gevarieerde groenstructuur met laanbomen, aangevuld met vaste planten en regentuinen, met soms aan deze lijn een pocket-park, als verbijzondering. Dit zorgt voor biodiversiteit en een hoge belevingswaarde en draagt tegelijkertijd bij aan de wateropgave en het voorkomen van hittestress.
- De bomen geven schaduw, sfeer en zijn mogelijke foerageerroutes voor vogels en vleermuizen.
- De overgang van openbare ruimte naar de woning met klimaatadaptieve geveltuinen/groene voorstoepen;

Private Ruimte:

- Een compacte bebouwingsstructuur met een duidelijke wandvorming met een aaneenschakeling van individuele panden
- Dorpse verdichting in het centrum
- Actieve en hoge plint (horeca, detailhandel, werkplek, woonruimte of keukens aan de Hartlijn), geen blinde gevels richting de openbare ruimte;
- Divers programma, woontypologieën, centrumvoorzieningen, kinderopvang, school, werkplekken, etc.
- Ruimte voor werken en voorzieningen aan huis
- Ruimte voor vrije kavels, zelfbouwers/pioniers in allerlei maten en vormen, binnen bepaalde beeldkwaliteitsregels en onder voorwaarde dat deze een maatschappelijke dienst, of voorziening bieden aan het dorp.
- Ruimte voor nieuwe woonvormen die gemeenschap stimuleren (woonhofjes, meer-generatiewoningen, etc.)
- Grote mate van afwisseling in gevelbeeld, kapvormen/richtingen, kleur- en materiaalgebruik;
- Variatie in rooilijn, hoogte en breedte
- Verticale geleiding van de gevel (parcellering)
- Korte rijtjes (maximaal 3 woningen) of rijtjes met maximaal 7 met duidelijke rooilijnverspringing (1m).

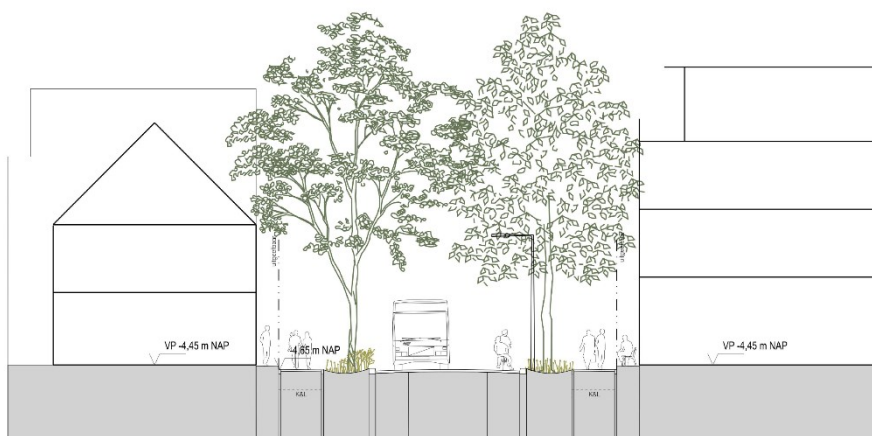
Specifieke inrichtingsprincipes Noordelijke Hartlijn

Publieke Ruimte

- Doorgaande busverbinding naar Nieuwerkerk aan de IJssel en Gouda over de Hartlijn met daaraan gekoppeld de bushaltes;
- Variatie in breedte van het profiel om ruimte te maken voor de bushalte, een terras, groen of water(berging);
- Dubbele bomenlaan in groene bermen aan weerszijden van de busbaan voor veiligheid, klimaatadaptatie en een aangename leefstraat;
- Opsluiting busbaan met brede opsluitband als begeleiding en aantrekkelijk en veilige route;
- Veilige oversteekplekken
- Aanleg rijloper met een minimale breedte van 7m voor OV en fiets
- Gevarieerde aanplant van laanbomen van de 1e of 2e orde grootte
- Ruimte voor wateropvang en biodiversiteit in kleurrijke, verlaagde groenvakken van min 2m aan weerszijden van de busbaan

Private Ruimte

- Actieve en hoge plint voor functiemenging
- Max bouwhoogte is drie lagen en in het centrum zes lagen, met daarnaast één hoger accent. Het hogere accent draagt bij aan de begeleiding van de openbare ruimte en vormt het oriëntatiepunt.
- Klimaatadaptieve geveltuinen/groene Delftse stoepen min 1m;



Inrichtingsprincipes Zuidelijke Hartlijn

Publieke Ruimte

- Doorgaande fietsroute van Nieuwerkerk aan de IJssel naar Gouda, door het hart van het dorp over de hoge en stevige kreekrug
- De Zuidelijke hartlijn heeft een intiemer en groener profiel wat ruimte geeft aan fietsers, voetgangers en bestemmingsverkeer.
- Een enkele gevarieerde, veelkleurige bomenlaan in een brede groene berm aan de zonzijde voor schaduw op de route
- Variatie op het profiel aan de randen om ruimte te maken voor programmering van functies, voor een terras, ontmoetingsruimte, groen of water(berging);
- Bomen, beplanting, verharding, lichtmasten en inrichtingselementen versterken zowel de verblijfsfunctie als het fietskarakter van de hartlijn
- Maatvoering fietsstraat afstemmen op verwachte intensiteit
- Voetpaden op aparte rabat/loopstroken separaat van de fietsstraat voor comfort en veiligheid
- Gevarieerde aanplant van laanbomen van de 1e of 2e orde grootte
- Klimaatadaptatie geïntegreerd in bio divers verlaagd groenvak als wadi/ regentuin

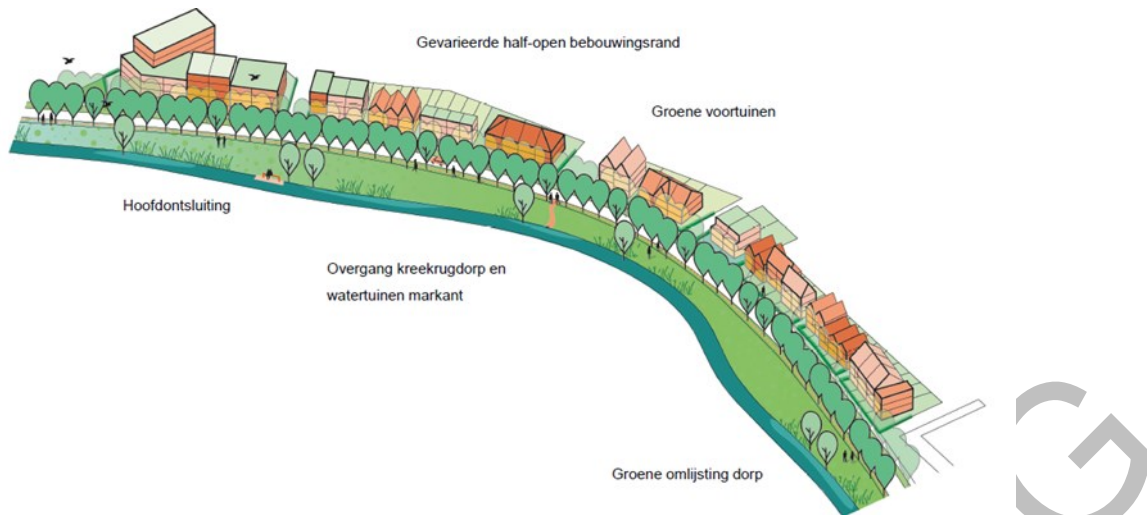
Private Ruimte

- Actieve en hoge plint voor functiemenging
- Max bouwhoogte is drie lagen en in het centrum vijf lagen
- Klimaatadaptieve geveltuinen/groene voorstoepen min. 1m;



Principeprofiel Zuidelijke hartlijn-fietsstraat

5.1.3. Groene Slinger: groene omlijsting Kreekrugdorp



Principe Groene Slinger

De Groene Slinger is een nieuwe landschappelijke structuur die de contour van de hoger gelegen kreekrug volgt en dient als hoofdontsluitingsweg (ring) van het dorp waarvoor een maximum snelheid van 30km/h geldt. Het is een stevige groene omlijsting van het Kreekrugdorp met een lommerijke groene laan op de overgang van Kreekrugdorp en Watertuinen. De Groene Slinger vormt de overgang tussen een compact en dorps woonmilieu op de kreekrug naar het wonen in lagere dichtheden in het groen- en waterrijke landschap van de Watertuinen. Langs de route van de Groene Slinger ervaar je de verschillende gebieden met elk een eigen sfeer en kom je thuis in het Vijfde Dorp.

Inrichtingsprincipes Groene Slinger

Publieke ruimte:

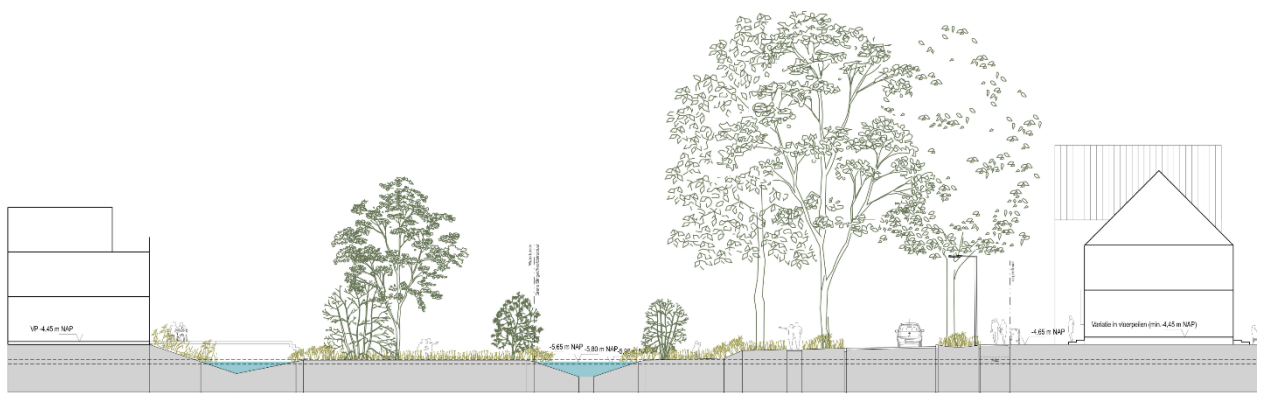
- Stevige groene rand rondom het Kreekrugdorp, die smaller wordt en weer verbreedt, met een robuuste bomenlaan met een gemengde laanbeplanting van drie bomen en een informele wandelroute. Als een soort slingerpark rond het Kreekrugdorp
- De bomenrijen geven schaduw, sfeer en zijn mogelijke foerageerroutes voor vogels en vleermuizen, bermen worden ecologisch en klimaatadaptief ingericht en beheerd;
- In profiel onderscheidend, zichtbaar tussen het op te hogen Kreekrugdorp en de slechts partieel op te hogen Watertuinen. Groene rand loopt duidelijk over van hoog en droog, naar drassig en natuurlijk in de Watertuinen.
- Aan de Kreekrug-zijde begeleid door een voetpad, daardoor sluit de bebouwing direct aan op de laan;
- Aan de Watertuin-zijde een natuurlijk ingerichte singel met een informele, slingerende wandelroute onder de bomen als dorpsommetje;
- De Slinger is in het landschappelijke raamwerk ondergeschikt aan het Landschapspark 4e Tocht en de polderlinten. Waar de Slinger een laan of 4e Tochtpark kruist, stopt de laanbeplanting en gaat het landschap van de kruisende polderlijnen voor;
- De overgang van de bomenlaan naar de woningen voordeuren met een grotere en kleinere klimaatadaptieve groene voortuinen aan het trottoir;
- Een robuuste bomenlaan bestaand uit 3 rijen bomen met een variatie aan boomsoorten van de 1^e grootte

Private ruimte:

- Bebouwingszijde Kreekrugdorp is dorps en afwisselend, met verspringende rooilijnen, kapvormen en afwisselende typologieën en architectuur. Maar steviger en rijziger dan langs de Hartlijn(en), met meer korte rijwoningen en ook wat compacte appartementenblokjes. Een gevarieerde half-

open bebouwingsrand gedeeltelijk gestapeld, nadruk grondgebonden. De rooilijn van de bebouwing aan de zijde van het Kreekrugdorp de Slinger.

- Bouwhoogte van 2 tot 3 lagen met een kap met daarnaast enkele hogere accenten. De hogere accenten dragen bij aan de begeleiding van de openbare ruimte en zijn de oriëntatiepunten.
- Voorzijden woningen georiënteerd op de Watertuinen, Groene Schakel, Groene Waterparel of KW1bos
- De rooilijnen van de bebouwing in de Watertuinen volgen juist niet de Slinger maar de bestaande richting van de poldersloten, waardoor aan deze zijde her en der meer afstand ontstaat en water en riet het beeld gaan bepalen. De bebouwing in de Watertuinen is ook losser, kleinschaliger en gevoelsmatig te gast in het natte polderlandschap.
- Bebouwingszijde Kreekrugdorp: korte rijtjes (max 5) afgewisseld met samengestelde rijtjeset een diversiteit van typologieën en duidelijke rooilijnverspringing (>1m) met maximaal 9 woningen;
- Max bouwhoogte is 3 lagen met een kap met accenten van max 5 lagen
- Iedere woning heeft een groene voortuin



Principeprofiel Groene Slinger

5.1.4. Vierde Tochtzone

Principe tekening Vierde Tochtzone P.M.

Omschrijving Vierde Tochtzone

De Vierde tocht is een belangrijke waterafvoerlijn in de polder en van essentieel belang voor de Zuidplaspolder en naburige gebieden. Langs de tocht bevindt zich een 70 meter brede strook die vrij moet blijven van bebouwing en dichte begroeiing vanwege ondergrondse leidingen. Dit ruimtelijke geheel vormt samen een ecologisch landschapspark in het hart van het dorp, met ruimte voor groen, water, spelen, wandelen en natuur. Wonen en recreëren aan het water komen hier samen. Karakteristieke bruggen en avontuurlijke recreatieve routes zorgen voor verbindingen en beleving van het water. Het gebied is toegankelijk voor wandelaars en fietsers en wordt zo min mogelijk doorkruist door autoverkeer. Dit creëert een sterke landschappelijke verbinding tussen het dorp en de omgeving.

Inrichtingsprincipes Vierde Tochtzone

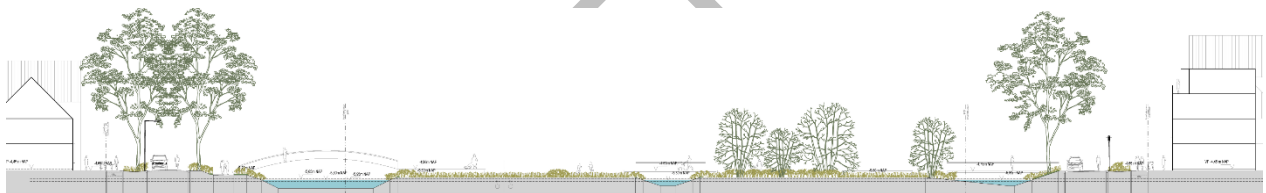
Publieke ruimte:

- Ecologische en recreatieve verbinding tussen dorp en het omringende landschap Waterparel en Energielandschap
- Zone 4e tocht als natuurpark voor waterberging en waterzuivering. Vertraagd afvoeren en zuiveren met natuurvriendelijke oevers.
- A-symmetrisch profiel: De lineaire ruimte van de 4^e Tochtzone krijgt een stevige bomenlaan langs de bestaande 4e tocht en aan de andere zijde een enkele bomenrij, die op bepaalde plekken zijn aangezet of weggelaten om bijzondere plekken (zoals het dorpshart) te accentueren;

- Natuurlijk groenzone die bestaat uit diversiteit aan waterlandschappen (broekbos, veengroei, rietlanden). Ruimte voor experimenteren met veen- en bodemgroei, in combinatie met extensieve recreatie
- Bestaande slotenpatroon en maaiveld als onderlegger voor toekomstig gebruik;
- Ophoging t.b.v. toegankelijkheid en gebruik voor o.a. spelen, paden, etc.;
- De 4^e Tochtzone heeft een groene, avontuurlijke en klimaatadaptieve inrichting
- Inrichtingsprincipes gericht op de natuurlijke habitat van oever- en watergebonden beplanting en amfibische diersoorten;

Private ruimte:

- De brede landschappelijke zone (totaal ca. 125m¹) met water (Vierde Tocht) geeft aanleiding tot verdichting langs de randen met ruimte voor gestapeld programma.
- Grondgebonden woningen en appartementen met optimaal uitzicht op het landschapspark. Recreatieve voorzieningen die profiteren van de ligging aan het water (kano- en supverhuur, etc.)
- Stevige bebouwing in hogere dichtheden en grotere bouwhoogten (maximaal 5 bouwlagen) met een diversiteit van typologieën;
- Speelse bebouwingswand met een wisselende gevellijn, korte rijen, openingen naar het water;
- Aan de zone gelegen buurtjes geven een samenhangend beeld, seriematigheid voorkomen door afwisseling per buurtje;
- Ruimte voor meerlaagse woningen van 4 bouwlagen hoog met kap tot 5 bouwlagen hoog zonder kap (type herenhuis / smal en hoog) en/of appartementen;
- Voorzijden woningen georiënteerd op het landschapspark met groene voorstoepen/tuinen;
- Buitenruimtes (loggia, balkon, stoep, tuin, dakterrassen) zorgen voor interactie met het landschapspark



Principeprofiel Vierde Tochtzone

5.1.5. Halverwegen

Principe tekening Halverwegen P.M.

Omschrijving

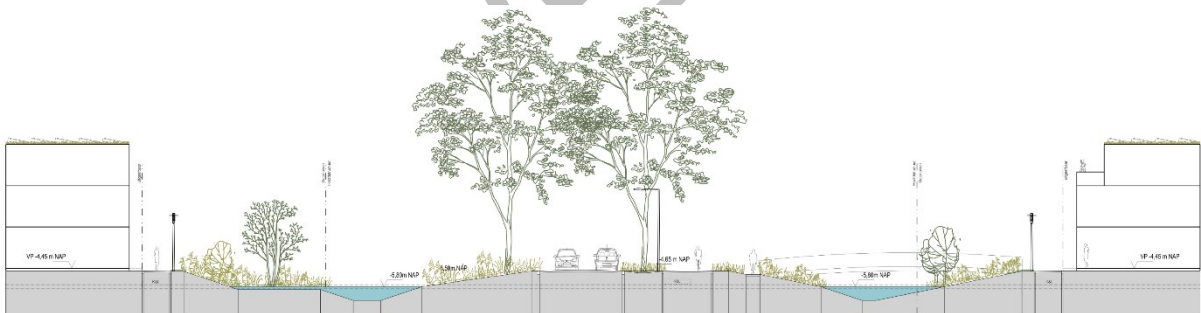
Tussen bestaande polderlinten en tochten worden twee structuren toegevoegd: de 'Halverwegen'. Deze dienen als belangrijke ontsluitingswegen voor auto's en fietsen van het dorp zodat bestaande polderlinten zo veel mogelijk worden ontzien van autoverkeer. De 'Halverwegen' verkleinen de maat van het slagenlandschap van 800 naar 400 meter. Zo ontstaat samen met de Hartlijn(en) en Zuidelijke Dwarsweg in oostwestelijke richting een raster van circa 400 bij 400 meter, dat een helder patroon vormt voor buurten met een dorpskarakter. Dit heeft tevens als bijkomend voordeel dat loopafstanden kunnen worden verkleind. Het ruimtelijke beeld van de halverwegen wordt bepaald door bomen, water en rietoevers aan weerszijden dat per deelgebied en verschillen in ruimtelijke opzet (Kreekrugdorp en Watertuinen) varieert. Aan de Halverwegen liggen de buurten van het Kreekrugdorp en de Watertuinen, de buurten en de HUB's worden zo direct mogelijk ontsloten.

Publieke ruimte:

- Uitgangspunt is een symmetrisch en lineair profiel met dubbele bomenrij en watergangen met natuurvriendelijke oevers aan weerszijden;
- Bomen met een eenduidige vorm en grootte geven continuïteit en benadrukken de lange lijn;
- De bomenrijen geven schaduw, sfeer en zijn mogelijke foerageerroutes voor vogels en vleermuizen. De bermen worden waar dit ruimtelijk inpasbaar is zo veel mogelijk ecologisch ingericht en beheerd.
- Geschikt voor langzaamverkeer (voet/fiets) en als ontsluiting voor de auto (door de watertuinen vanaf N219 tevens hoofdontsluitingsweg (30 km/h) van het dorp)
- Openbare oevers met een informele wandelroute onder de bomen, langs het water
- Variatie in profiel bij veranderende woonmilieu Kreekrugdorp – dorpscentrum - Watertuinen
- Dorpsplein en diverse verblijfsplekken aan het water
- Toegangsbruggen / duikerbruggen voor ontsluiting van de diverse buurtjes
- Laanbomen 1e grootte
- Vrijliggend fietspad ter plaatse van de hoofdontsluiting (N219)

Private ruimte:

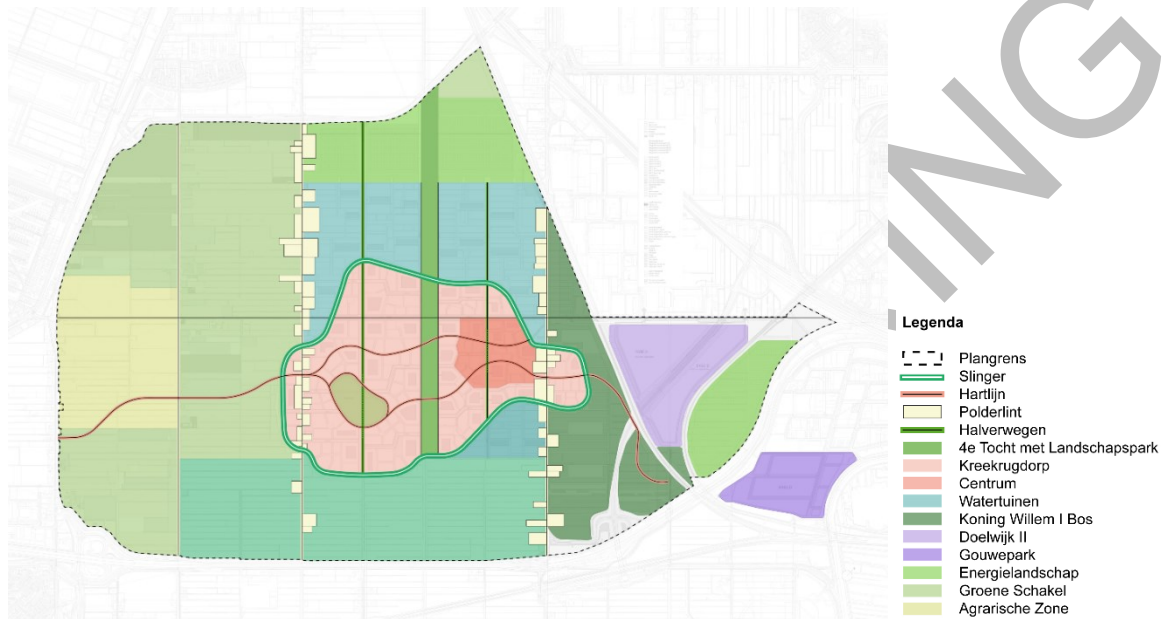
- Bebouwing met een dorpse schaal en maat, samenhangend in architectuur per bouwblok. Ruimte voor samengestelde bouwblokken, langere rijtjes (maximaal 7 woningen) en grotere bouwvolumes. Maximaal drie lagen of twee lagen met een kap;
- Voorgevel aan de Halverwegen, met stoep of voortuin als overgang naar de openbare ruimte;
- Woonruimte of keuken aan de voorzijde, geen blinde gevel;
- Buitenruimtes (loggia, balkon, stoep, tuin, dakterras) zorgen voor interactie met de openbare ruimte;
- Alle woningen met voorkanten aan de Halverwegen
- Minder individualiteit, meer samenhang door langere rijtjes en grotere bouwvolumes



Principeprofiel Halverwegen

5.2 Specifieke kenmerken voor de gebieden

Voor de ontwikkeling van het Vijfde Dorp zijn een aantal deelgebieden gedefinieerd. Elk deelgebied heeft zijn eigen focus, zoals wonen in het Kreekrugdorp en de Watertuinen, wonen en recreëren in het Koning Willem I-bos, werken op het bedrijventerrein Doelwijk II en Gouwepark II en duurzame energieopwekking in het energielandschap. Deze deelgebieden worden verbonden door een groenblauw raamwerk van lange lijnen die de identiteit en oriëntatie bepalen. De omschrijvingen en inrichtingsprincipes voor gebieden zijn in dit hoofdstuk opgenomen, met ruimte voor mogelijke aanpassingen gezien de lange termijn van het project.



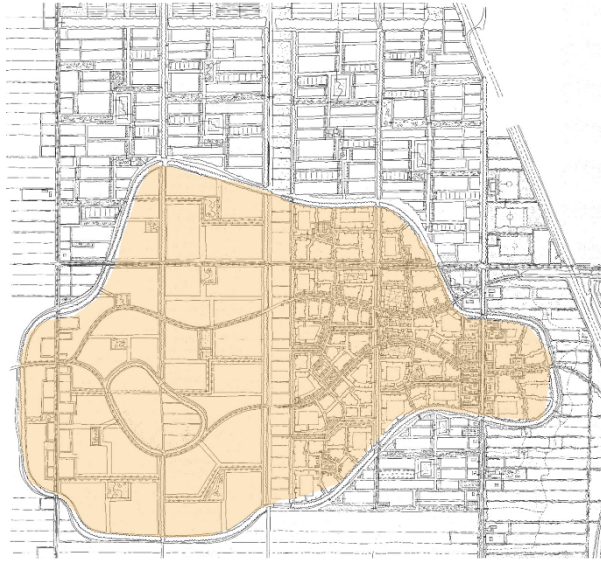
Overzicht deelgebieden

Voor de onderstaande deelgebieden zijn de specifieke kenmerken benoemd:

- Kreekrugdorp
- Watertuinen
- Koning Willem 1- bos
- Bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II
- Energielandschap
- Groene Schakel

5.2.1. Kreekrugdorp

Het Kreekrugdorp is het hart van het Vijfde Dorp. Hier ligt het dorpscentrum en wordt er gewoond in hogere dichtheden in de nabijheid van voorzieningen. De gebiedsomschrijving is het resultaat van de uitwerking van de eerste fase van het Kreekrugdorp en wordt in dit hoofdstuk uitgewerkt naar inrichtingsprincipes.



Ligging Kreekrugdorp

Omschrijving

Het Kreekrugdorp ligt op de kreekrug, een hoger gelegen deel van de Zuidplaspolder waarvan de ondergrond stevig is en bestaat uit voornamelijk klei. Het Kreekrugdorp bestaat uit een dorpscentrum, buurtpark en omliggende woonbuurten met elk een herkenbaar buurthart. Het centrale dorpsplein is één van de grotere ontmoetingsplekken van het dorp en is levendig en groen. Diverse functies komen hier bijeen. De buurtjes zijn ontworpen om aan te sluiten op de lange lijnen van de Hartlijnen en de Groen Slinger. Ze hebben besloten straatjes en hofjes die zorgen voor oriëntatie, herkenning en sociale cohesie. In het Kreekrugdorp wordt in hogere dichtheden gewoond dan in de Watertuinen. Bewandelbare kleinschalige dorpse buurtjes van globaal 400x400 meter liggen rondom een gemeenschappelijk buurthart. Parkeren vindt plaats in HUB's, straten zijn auto te gast. Wandelen en fietsen vindt plaats middels een dwaalnetwerk met speel- en ontmoetingsplekken.

Eerste fase Kreekrugdorp

Voor de eerste fase van het Kreekrugdorp is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt. De bevindingen die hieruit voortkomen zijn vertaald naar specifieke kenmerken en maatregelen die van toepassing zijn op het Kreekrugdorp als geheel.



fase 1 Kreekrugdorp

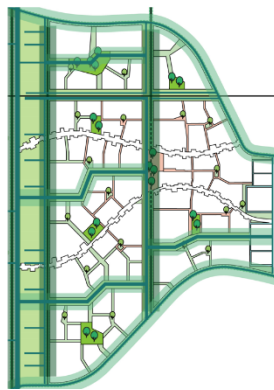
Inrichtingsprincipes kreekrugdorp

Publieke ruimte

- In het dorpscentrum vormt een fijnmazig netwerk van dorpsse straten en stegen een netwerk van openbare ruimtes, afgewisseld met pleintjes en groene plekken als knopen in het netwerk;
- Het centrumplein als hart van het dorp vormt de grootste openbare ruimte. Biedt plek voor ontmoeting, terrassen, activiteiten en evenementen;
- De openbare ruimte in de buurten wordt gekenmerkt door auto te gast waardoor er groene woon- en leefstraten ontstaan die ingericht zijn voor wandelen, fietsen en verblijven;
- Auto's via de hoofdstructuur naar hub's;
- Iedere buurt heeft een centrale groene plek (buurtparkje of openbare buurttuin), in grotere buurten gecombineerd met de lange lijnen (bijv. de watergangen) als onderdeel van de openbare ruimte;
- De singels zijn de groenblauwe verbindingen die water afvoeren, ruimte en oriëntatie geven;
- Netwerk van openbare ruimtes geeft ruimte voor waterberging (wadi's, open water, regentuinen);
- De beplanting is klimaatrobuust en divers, geeft schaduw en beschutting en is een habitat voor insecten en kleine dieren;
- Hubs in vorm van parkeertuinen binnen samengestelde bouwblokken: capaciteit van max 100-150 parkeerplaatsen. Loopafstanden tussen woningen en HUB's zijn maximaal 250m;
- De buurten ongeveer 400x400 meter, circa 300 woningen per buurt;
- Per buurt, blok en straat mix van programma en typologieën;
- Water is altijd openbaar met openbare routes en verblijfsplekken, geen private ruimtes aan het water;
- In het dorps hart kruisen de Hartlijnen niet met autoverkeer, behalve langs het 4^e Tochtpark.



Hoofdstructuur:
de Slinger, Hartlijnen, halverwegen, Singels,
park 4^{de} Tocht, park –fase 2, linten



Waterstructuur
4 de tocht, slinger, Singels, halverwegen



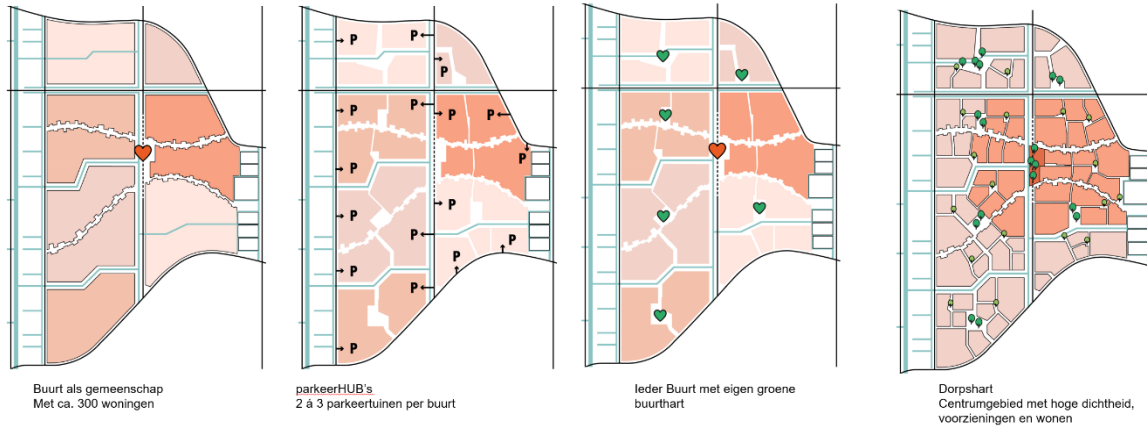
Netwerk van groene en dorpsse
straten en plekjes

Principes openbare ruimte Kreekrugdorp

Private ruimte

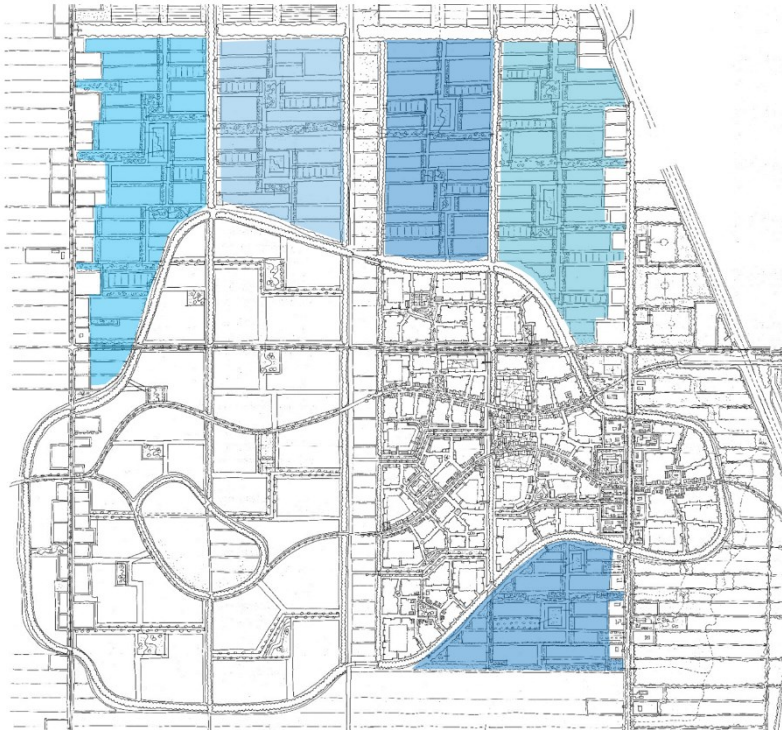
- De bebouwingsopzet van het centrum bestaat uit gestapelde bebouwing van vier tot zes lagen met een hoge begane grondverdieping en een actieve plint;
- De hogere dichtheid in het centrum geeft aanleiding tot minimaal een gebouwde parkeergarage;
- Accenten aan de hoofdstructuren, pleinen en parken geven herkenning en oriëntatie, binnen het dorpscentrum maar ook vanuit de omliggende buurten;
- Mengen van woontypologieën en categorieën op buurt- samengesteld blok- en straatniveau;
- De bebouwing is afwisselend, met korte rijtjes (4 tot 6 woningen), compacte gestapelde bebouwing, afgewisseld met vrijstaande woningen en tweekappers met tuinen;

- Variatie in architectuur met afwisseling in gevelbeeld, goothoogtes, kapvormen en richtingen en verspringende rooilijnen;
- Voorkanten en variatie aan de lange lijnen o.a. Vierde Tochtpark en Hartlijnen;
- Prioriteit aan circulaire bouwmethoden;



Principes bebouwing Kreekrugdorp

5.2.2. De Watertuinen



Ligging Watertuinen

Omschrijving

De ruime opzet volgt de bestaande polderstructuur met het kenmerkende slagenpatroon. Er is meer ruimte voor water doordat sloten verbreed worden en nieuwe sloten gegraven binnen het huidige stramien. Woningen staan vrijwel altijd aan het water. De buurtjes in de Watertuinen volgen de afwisselende structuur van smallere en bredere waterlijnen, kleine en grotere eilanden met accenten op de koppen in de vorm van appartementen. De natuurlijke inrichting en de integratie in het polderlandschap bevorderen natuur- en landschapsontwikkeling en zorgen voor een naadloze samensmelting van natuur en wonen. Ecologische- en recreatieve verbindingzones verbinden de Watertuinen met omliggende groengebieden, zoals de Groene Schakel en het Koning Willem I-bos, en bieden mogelijkheden voor natuurlijk spelen en wandelen. Groene routes verbinden woningen en parkeereilanden, en bieden prachtig uitzicht op water en natuur. Het woonmilieu in de Watertuinen heeft een lagere dichtheid dan het Kreekrugdorp.

Inrichtingsprincipes Watertuinen

Publieke ruimte

- Het bestaande polderlandschap wordt getransformeerd tot een waterrijk natuurlandschap met broekbossen, drassige weiden, rietlanden, kruidenrijke grasweiden, etc. waardoor de biodiversiteit toeneemt en een habitat voor vogels, kleine dieren en insecten ontstaat;
- Een groenstructuur van natuureilanden verbonden door een fijnmazig netwerk van groene routes;
- Waterstructuur (bestaand/nieuw) geeft ruimte voor piekberging. Gevarieerde natuuroevers, waaronder ook brede rietoevers dragen bij aan de waterzuivering en versterken van biodiversiteit;
- Iedere eilandengroep heeft een collectief buurthart;
- Natuur en openbare ruimte gaan op een vanzelfsprekende wijze over in privé-tuinen;
- Parkeren op parkeereilanden, landschappelijk ingepast en gecombineerd met zonnepanelen;
- Voorzieningen voor jong -en oud, zoals natuurlijke speelplaatsen, aanlegsteigers om te suppen, natuurlijke wandel- en avonturenpaden;
- Nader onderzoek naar de mogelijkheden voor kanovaren en bruggen waar onderdoor geschaatst kan worden;
- De maat van de slag (ca. 40m) is de basis voor transformatie naar een waterrijk woonmilieu;
- Oevers (privé en openbaar) zijn natuurvriendelijk. Taludhelling variërend tussen 1:3 – 1:7;



Water en bestaande sloten als drager

hoofd groenstructuur

Parkeertuinen/HUB's

Buurten met buurteilanden/buurthart

Private ruimte

- Bebouwing is gevarieerd en heeft een kleine korrel er is vrijwel altijd een directe relatie met het water;
- Afwisseling van vrijstaande woningen, tweekappers, korte rijtjes en compacte appartementsgebouwen als accent;
- Diverse vormen van buitenruimte met een sterke relatie tot water: geïntegreerd als terras, oevertuin, een deels hoge en/of lage tuin;
- Ruimte voor experiment en innovatie (op palen, drijvend);
- Uitstraling en beeldkwaliteit van de bebouwing is passend bij een waterrijke woonomgeving;
- Oevers zijn natuurvriendelijk. Taludhelling variërend tussen 1:3 – 1:7;
- Iedere eilandengroep heeft een mix van categorieën en woontypologieën;
- Minimaal 40% houtbouw

- Buitenruimtes van woningen zijn integraal onderdeel van het landschap en passend bij het gekozen woonconcept;

5.2.3. **Koning Willem I-bos**

Kaart/beeld P.M.

Omschrijving

Een robuust raamwerk van brede boszones en groen langs wegen en spoorlijnen, evenals rond het Kreekrugdorp, speelt een essentiële rol in het behoud van natuur en het creëren van een aangename bosbeleving. Deze zones van minimaal 30 tot 40 meter breed zorgen voor rust, verminderen geluidsoverlast en vormen een visuele barrière die prettige verbindingen mogelijk maakt. Binnen dit raamwerk ontstaan boskamers. De Zuidelijke Dwarsweg die door dit bos loopt fungeert als een fietsroute.

Inrichtingsprincipes KWI-bos

Publieke ruimte

- Een robuust raamwerk van boszones (30-40m) waarbinnen ruimtes (boskamers) ontstaan voor passende functies;
- Het bos voegt zich naar het polderstramien, naast behoud en versterking van de bestaande watergangen. Altijd een onderhoudspad aan een zijde van de watergang;
- Watergangen hebben natuurlijke oevers;
- Natuurlijke opbouw van het bos met een zoom-mantelvegetatie; ,
- Polderlijnen blijven herkenbaar en vormen o.a. zichtlijnen op de open polder en het Kreekrugdorp;
- Langs het polderlint (Middelweg/Bredeweg): bestaande erven met bosstroken als overgang naar het KWI-bos;
- Differentiatie in vegetatietypes afhankelijk van de grondsoort, bodemgesteldheid en waterpeil;
- Combinatie van aangeplant bos en spontane bosontwikkeling;
- Inpassing Ecologische verbindingszone (EVZ, Provinciaal beleid);
- Waterberging in het stramien van (polder)sloten, verbreden van oevers voor extra capaciteit en pleksgewijze verlaging van het maaiveld;
- Accent op extensieve vormen van recreatie en natuureducatie;
- Intensief gebruikte sportvoorzieningen geclusterd in een boskamer nabij de Zuidelijke Dwarsweg;
- Ruimte voor horecagelegenheid en boerderijwinkel aan het polderlint met een uitloop in het bos
- Robuust bos raamwerk: 30 tot 40m brede boszones;
- Huidige waterpeil handhaven;
- Inpassing EVZ (25-50m);
- Inpassen leidingenzone;

Kaart/beeld P.M.

Privatie ruimte

- Er is ruimte voor buitenplaatsen en compacte vormen van wonen in de boskamers. De woningen zijn geclusterd binnen de robuuste structuur van het bos;
- De boskamers liggen op ruime afstand van de Middelweg en worden vanuit hier centraal ontsloten;
- Parkeren vindt plaats in de boskamer;
- 60% houtbouw;

Kaart/beeld P.M.

5.2.4. **Bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II**

Kaart/beeld P.M.

Omschrijving

De nieuwe bedrijventerreinen zijn compacte bedrijfsclusters omzoomd door een groene en waterrijke bosmantel. Deze robuuste bosmantels zorgen voor samenhang met het KWI-bos en de overige bosstructuren en vormen een landschappelijke buffer richting de grootschalige infrastructuur. De bedrijventerreinen hebben een efficiënte, orthogonale opzet, die is gerelateerd aan het raster van de polder en de lange lijnen uit het landschap. Er wordt aangesloten op de naastgelegen bedrijventerreinen. De opzet is flexibel, binnen de bosmantel kunnen kavelgroottes variëren in afmetingen.

Inrichtingsprincipes bedrijventerreinen

Publieke ruimte

- De bosmantels hebben een natuurlijke opbouw met een zoom en mantelvegetatie, watergangen hebben een natuurloever met een talud flauwer dan 1:3;
- Ontsluiting Doelwijk II via een lommerrijke rondweg langs de randen (parallel aan de spoorlijnen) en langs de Zuidelijke Dwarsweg;
- Ontsluiting Gouwepark II via lommerrijke lanen, wegprofiel met groene bermen;
- Uitbouwen profiel Zuidelijke dwarsweg met snelfietsroute op de bestaande weg en een bedrijfsweg/HOV-route parallel hieraan;
- Geen parkeren van (vracht)auto's in de openbare ruimte;
- Fiets- en wandelroutes maken onderdeel uit van doorgaande structuren en geven gelegenheid voor werknemers om te bewegen;
- Omzoming met groene bosmantels: minimaal 30m breed.

Private ruimte

- Een open, representatieve en landschappelijk ingerichte zone langs de Zuidelijke Dwarsweg (fiets- en HOV route);
- Voorkanten van bedrijven gericht op de doorgaande infrastructuur;
- Langs de Zuidelijk Dwarsweg kleinere kavels ca. 0,5-1 ha. met een lagere milieucategorie;
- Natuurlijke inrichting bedrijfskavel (groen tenzij), minimaliseren verharding;
- Ruimte voor grote kavels van maximaal 5 hectare aan de oostzijde N457 (wordt opgenomen in bestemmingsplan);
- Bouwhoogte max 10-15m (wordt opgenomen in bestemmingsplan);
- Groene klimaatadaptieve daken met zonnepanelen zijn verplicht;
- Groene natuurlijke erfafscheidingen;
- Opslag inpandig of uit het zicht achter de voorgevelrooilijn;
- Logistiek (loading docks) uit het zicht;
- Bebouwing langs de Zuidelijke Dwarsweg is representatief en heeft een kleiner volume.

5.2.5. **Energielandschap**

Kaart/beeld P.M.

Omschrijving

In de overgang van de N219 naar de Watertuinen en in het Visje (tussen A20 – spoorlijn Gouda-Alphen a/d Rijn) liggen de zoeklocaties voor de opwekking van duurzame energie op land. De gebieden zijn waterrijk en beperkt toegankelijk. De watergangen en robuuste natuurlijke randen

rondom de energievelden zorgen ervoor dat het terrein ontoegankelijk wordt waardoor het gebruik van hekwerken en poorten vermeden kan worden. Binnen deze omzoming liggen de zonnevelden in een waterrijk landschap. De groene omlijsting zorgt voor een beperkte zichtbaarheid van duurzame energieopwekking op land. Door het maken van water, rietvelden, Elzenboekbos en bloemrijk grasland wordt nieuwe habitat gemaakt voor o.a. waterdieren, (riet)vogels, kleine dieren en insecten. Voor de recreatieve toegankelijkheid van het gebied worden natuurlijke paden aangelegd in de randen rondom het energielandschap. Deze sluiten aan op het fijnmazig wandelnetwerk van het dorp en het landschap.

Inrichtingsprincipes energielandschap

Publieke Ruimte

- Transformatie van polderlandschap naar een waterrijk gebied met ruimte voor duurzame energieopwekking;
- Behoud van de karakteristieke landschappelijke structuur/stramien polderlandschap;
- Brede landschappelijke rand met een natuurlijke opbouw in een zoom-mantelvegetatie waarin gebiedseigen soorten groeien;
- Intermediair peil – ruimte voor waterberging en opvang piekbuien;
- Recreatieve routes door de randen, verbonden met de polderlinten en omgeving (o.a. Watertuinen);
- Landschappelijke zone met speel- en verblijfsplekken grenzend aan de Watertuinen;
- Verbreden watergangen en aanleg natuurvriendelijke oevers;
- Natuurinclusieve voorzieningen binnen het zonneveld (nestkasten, takkenbergen en maaiselhopen);
- Landschappelijke inpassing met robuuste groenzone rondom minimaal 40m, ophoging waar nodig om boomvormers tot ontwikkeling te laten komen;
- Extra brede landschappelijke zone als buffer naar de Watertuinen: minimaal 80m;
- Vierde Tochtzone als landschapspark blijft vrij van duurzame energieopwekking;
- Landschappelijk inpassing EHS- verbindingzone 25-50 m breed langs de N219 tussen Derde Tochtweg en Vierde Tocht en zoeklocatie visje;

Private Ruimte

- Technische installaties en bouwwerken uit het zicht en landschappelijk inpassen;

Kaart/beeld P.M.

5.2.6. Groene Schakel

Omschrijving

Het gebied van de Groene Schakel zal een geleidelijke transformatie doorgaan van polder productielandschap naar een duurzaam landschap met meer ruimte voor groen, water, recreatie en doorzichten. De focus ligt op het creëren van een landschappelijke buffer ten westen van het Vijfde Dorp, waardoor het dorp vrijliggend in het landschap komt te liggen. De gemeente Zuidplas streeft ernaar om het gebied stap voor stap te transformeren, met nadruk op recreatieve toegankelijkheid en verhoogde biodiversiteit. Het doel is om het totale bebouwde oppervlak in de Groene Schakel te verminderen, terwijl het agrarisch karakter in de agrarische zone behouden blijft. Deze transitie draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap en de versterking van natuurwaarden en recreatiemogelijkheden. De laarzenpaden tussen de polderlinten bieden extra mogelijkheden om het landschap te ervaren. De Groene Schakel nodigt uit om te wandelen, te ontspannen en te genieten van de rust en verbondenheid met het polderlandschap.

Inrichtingprincipes Groene Schakel

Publieke Ruimte

- Behouden en versterken van de landschappelijke structuur van het gebied: poldersloten blijven open en polderkavels worden niet samengevoegd.
- Belangrijke vista's vanaf het polderlint op het open landschap worden vrij van bebouwing gehouden om de structuur, de openheid en het groene karakter van het gebied herkenbaar te houden en te versterken.
- De plek waar kassen en/of bedrijfsbebouwing zijn/is verwijderd, inrichten met natuurtypen die passen bij de visie voor de zone, bijvoorbeeld bloemrijke graslanden en/of natte (moeras)natuur.
- Halfopen polderlandschap met groene coulissen versterken: aanleg nieuwe broekbosstroken als groene coulissen om de vista's te omzomen en te voorkomen dat de bedrijfsbebouwing/kassen open en bloot in het polderlandschap van grote afstand zichtbaar zijn.
- Ecologische verbindingzone (EHS) zorgvuldig inpassen in het zoekgebied tussen de 2e en 3e tocht door de Groene Schakel. De ecologische verbinding bestaat uit een min. 25-50m brede zone met een doorlopende waterloop met ecologische oeverzones, aangevuld met plas-draszone met moeras, ruigtezones, natte en droge graslandzones.
- Polderinten behouden en versterken als onderscheidende lijnen en bebouwingsvorm: huidige korrel van erven en bebouwing, het lineaire profiel, het groene en landelijke karakter van de polderlintzones
- Behoud en herstel watergangen rondom de erven.
- Verhogen van de biodiversiteit langs polderlinten, op erven en in watergangen/sloten, zodat een kleurrijk en biodivers landschap ontstaat.
- De Tochten en poldersloten naast de polderwegen horen bij het historisch wegprofiel en blijven daarom in het zicht. De kavels worden van de openbare weg ontsloten door één toegangsbrug (verplicht) aan de Tochtzijde. Aan de slootzijde is ook een duikerbrug mogelijk.
- De polderlinten worden geschikt gemaakt voor recreatief fietsverkeer en bestemmingskeer met een snelheid van 30 km/uur.
- Waterpeil & vloerpeil polderlintzone maatwerk - nieuwe erven en woningen aansluiten op de nieuwe/hogere peilen van het Vijfde Dorp.
- Groene inrichting erven door karakteristieke en streekeigen erfbeplanting, windsingels en watergangen
- Maatwerk in het afstemmen van de waterpeilen rond bestaande kavels in de polderlinten op de nieuwe waterpeilen in het dorp. Voorkomen overlast voor bestaande bewoners en gebruikers is het doel.
- Tussen de polderlinten worden op aantal kansrijke plekken dwarsverbindingen en doorsteekjes met informele polder- en laarzenpaden gerealiseerd.
- Activeren van de polderlinten met ruimte voor kleinschalig recreatief medegebruik (uitspanning, B&B, landwinkel, kinderopvang, speeltuin, etc.)

Private Ruimte

- Landelijk wonen op bestaande en nieuwe groene erven met stevige erfbeplanting passend in de schaal en maat van de polder.
- Op een aantal gerichte plekken in de polderlinten zijn potentiële zoeklocaties voor nieuwe erven (nader uit te werken)
- Nieuwe erven zijn 40 meter breed, passend in het polderpatroon en max. 50 meter diep
- Streekeigen erfcompositie met karakteristieke opbouw erf met een hiërarchie tussen het hoofdgebouw dat georiënteerd is op het polderlint en de grotere schuurvolume(s) en bijgebouwen achter op het erf. Erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende polderlandschap.
- Bebouwing overwegend 1- 1,5 laag + kap, passend bij architectuur van de polderlinten in typologie en materialisering.

IN BEWERKING

6. Fasering

Pm

IN BEWERKING

7. Agenda beleidsontwikkeling

Tijdens het opstellen van de Nota van Uitgangspunten voor het Middengebied, zijn een aantal beleidshiaten inzichtelijk geworden. Omdat de gemeente op verschillende thema's geen vastgesteld beleid had dat kon worden toegepast op de ontwikkeling, is ten behoeve van het tempo in de Opgave Middengebied een sprong voorwaarts genomen. De inzichten die voor de opgave Middengebied verzameld zijn, kunnen als (beleids)input dienen voor diverse nieuwe beleidsontwikkelingen. In deze agenda agenderen we deze beleidsontwikkelingen. Het gaat om een aantal beleidsontwikkelingen die voor de nabije toekomst al gepland staan (G). In een aantal gevallen agenderen we in dit hoofdstuk beleidsontwikkelingen die nog niet gepland waren (NG).

1. Mobiliteit

- a. Aanpassing Nota parkeernormen (G)
 - i. Ten behoeve van het bestemmingsplan, dient de nota parkeernormen aangepast te worden, tenminste ten aanzien van de normen voor het Middengebied. Deze moeten in lijn worden gebracht met deze NvU en het beoogde mobiliteitsconcept.
- b. Mobiliteitsvisie Zuidplas (G)
 - i. De geleerde lessen en verzamelde data ten behoeve van de ontwikkeling van het Middengebied kunnen gebruikt worden in de mobiliteitsvisie voor Zuidplas als geheel, deze visie maakt ook onderdeel uit van Collegeprogramma 'Ruimte voor Iedereen 2022-2026'
- c. Fietsroutenetwerk Zuidplas (G)
 - i. Er wordt momenteel gewerkt aan een fietsroutenetwerk inclusief kwaliteitseisen. Daarin wordt ook de gewenste fietsinfrastructuur voor Vijfde Dorp vastgelegd.

2. Klimaat

- a. Opstellen klimaatadaptief beleid (NG)
 - i. De gemeente heeft het convenant klimaatadaptief bouwen ondertekend, maar hier nog geen beleid aangekoppeld ten aanzien van de toepassing van het Convenant. De doelen en uitgangspunten uit het convenant dienen nog vertaald te worden naar de situatie van Zuidplas en in staand beleid te worden geïntegreerd.

3. Biodiversiteit

- a. Opstellen beleid versterken biodiversiteit (NG)
 - i. De gemeente heeft nog geen beleid waar Zuidplas-breed keuzes op gebaseerd kunnen worden in het versterken van de biodiversiteit in de gemeente. De voorgestelde maatregelen in deze NvU ten behoeve van biodiversiteit kunnen input vormen voor dit op te stellen beleid.

4. Circulariteit

- a. Opstellen circulariteitsbeleid (NG)
 - i. De gemeente Zuidplas heeft in het collegeprogramma de ambitie opgenomen om circulair te zijn in 2050. In de huidige situatie ontbreekt er circulariteitsbeleid en dit remt de voortgang naar een circulaire economie. Het is daarom van belang dat er circulariteitsbeleid opgesteld wordt. Dit beleid zal ervoor zorgen dat circulariteit beter geborgd wordt binnen de organisatie. Het beleid zal een breed scala aan thema's aansnijden, met inbegrip van maar niet beperkt tot: circulair bouwen/circulaire gebiedsontwikkeling, circulair inkopen, circulaire bedrijventerreinen en reststromen/afval. Daarnaast is het van belang dat de vertaling van beleid naar de praktijk beheerd wordt, gemonitord en bijgestuurd waar nodig. Om deze reden is het noodzakelijk dat er binnen IBOR ook circulariteit beleid opgesteld wordt, afgestemd met het interne Zuidplas beleid, en wat in de DIOR geborgd zal worden.

5. Voorzieningen

- a. Het *Referentiebeeld Maatschappelijke Voorzieningen 2021-2023* (G)
 - i. Het referentiebeeld wordt in 2023 herijkt en uitgebreid naar een gemeentebrede visie op maatschappelijke voorzieningen
- b. Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Zuidplas 2023-2027 (G)
- c. Visie op Onderwijs (2023) (G)
- d. Integraal beleidsplan Sociaal Domein (ntb)
- e. Sport- en accommodatievisie 2020-2030 (G)
 - i. Herijking hiervan staat gepland voor 2024
- f. Detailhandelnota (G)
 - i. Herijking hiervan staat voor 2025 gepland.

6. Economie

- a. Economische visie herijken (pm)
- b. Regionale bedrijventerreinenstrategie (G)
 - i. Deze wordt in 2023 vastgesteld en in 2027 herijkt.

7. Openbare ruimte

- a. Groene leefstraten (NG)
 - i. Beleidsuitgangspunten voor groene leefstraat zijn nog niet opgesteld en vastgelegd in een beleidsplan. Voor de groene leefstraat dient dit nog nader te worden uitgewerkt;
- b. DIOR (NG)
 - i. Bij een nadere uitwerking in het beeldkwaliteitsplan en het standaard programma van eisen per deelgebied dient er een toetsing plaats te vinden op de huidige DIOR. Indien er nieuwe ambities of afwijkingen zijn die nog niet zijn opgenomen in de huidige DIOR, dienen ze nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied. De afwijkingen op de huidige DIOR worden beargumenteerd gespecificeerd. Deze specifieke uitwerkingen worden verder uitgewerkt, waarbij wordt aangegeven welke inrichtingseisen en richtlijnen specifiek voor het Middengebied gelden en welke van toepassing zijn volgens de huidige, standaard DIOR. Tevens wordt er bij elk beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan een beheerparagraaf opgenomen, waarin ook de beheer- en onderhoudskosten worden uitgewerkt.
 - ii. De lessen die hieruit geleerd worden kunnen gebruikt worden voor een herijking van de DIOR. Zie ook bijlage 6.

Bijlagen

Bijlage 1: Mobiliteitsconcept

Bijlage 2: Notitie Doelgroepen en product-markt combinaties

Bijlage 3: Convenant klimaatadaptief bouwen

Bijlage 4: Ruimtelijke verkenning voorzieningen

Bijlage 5: Spelregels Groene Schakel

IN BEWERKING

Bijlage 1: Concept Mobiliteitsconcept

CONCEPT 2022, op basis van concept woningbouwprogramma en concept voorzieningenprogramma

IN BEWERKING

Bijlage 2: Notitie Doelgroepsegmentering en woningbouwprogramma Middengebied

Leeswijzer

Deze notitie bevat een voorzet voor de doelgroepsegmentering en een uitwerking van het globale woningbouwprogramma voor het Vijfde dorp. De eerste twee paragrafen bevatten de context: voor wie bouwen we het Vijfde dorp en wat zijn daarbij voor de gemeente belangrijke uitgangspunten? De derde paragraaf bevat enkele van de belangrijkste doelgroepen, gezien vanuit de woonvisie en de grootste knelpunten op de (regionale) woningmarkt. Paragraaf 4 bevat een overzicht van de verschillende product-markt-combinaties. In paragraaf 5 worden enkele specials benoemd. In aantallen niet indrukwekkend, maar maatschappelijk aanvullend relevant en belangrijk voor de beeldvorming en de ambities van de gemeente vanaf de start. Paragraaf 6 gaat kort in op enkele instrumenten.

Inhoudsopgave

1. Context	54
2. Algemene uitgangspunten	54
3. Doelgroepen	55
3.1 Startende en jonge gezinnen	55
3.2 Jongeren, starters en spoedzoekers	56
3.4 Senioren (55+)	57
3.5 Senioren (75+)	57
4. Productmarktcombinaties	61
5. Specials	62
5.1 Woonwagenstandplaatsen	62
5.2 Ecokavels	62
5.3 Tiny houses	62
5.4 Geclusterd wonen met (zware) zorg / Intramuraal	62
5.5 Woon-Werk combinatie in het vijfde dorp	63
6. Instrumenten	63
6.1 Middeldure huurwoningen	63
6.2 Modulair en circulair bouwen	63
6.3 Woningtoewijzing	63

1. Context

Voor wie bouwen we het Vijfde dorp? Hoe geven we het Vijfde dorp een eigen identiteit, een eigen gezicht? Wat is er nodig om letterlijk uit het niets een nieuwe gemeenschap op te bouwen? Wat zijn daarbij de smaakmakers, de pioniers? Vragen waarbij we al een tijd op zoek zijn naar passende antwoorden. Hieronder een voorzet van een aantal uitgangspunten en universele waarden die voor de gemeente belangrijk zijn. De op te bouwen samenleving moet namelijk tegen een stootje kunnen als bijvoorbeeld het economisch tij langere tijd tegen zit. De eerste bewoners in het Vijfde dorp hebben daarbij een pioniersfunctie.

- De verhouding tussen sociaal economisch krachtigen en sociaaleconomisch minder draagkrachtigen moet goed zijn, waarbij we vanaf de start moeten bouwen in een verantwoorde mix.
- We richten ons voor een belangrijk deel op huishoudens in het (betaalbare) middensegment in zowel huur als koop. Belangrijke doelgroep: huishoudens die te veel verdienen voor sociale huur en die tegelijkertijd niet kunnen of willen kopen. Denk aan werknemers in het onderwijs, de zorg, politieagenten die gestationeerd worden in Zuidplas / Midden-Holland, etc.
- We willen mensen kansen bieden op weg naar zelfstandigheid en zelfredzaamheid; van kansarm naar kansrijk.
- We willen zoveel als mogelijk vereenzaming voorkomen.
- Dorps wonen als sociale stimulatie. In dit dorp woon je niet anoniem; nabuurschap als zegen in plaats van een vloek (sociale controle). Dat betekent dat niet elke doelgroep zich thuis zal voelen in het Vijfde dorp. Dat omarmen wij; als je anoniem en stads wil wonen is dit niet je plek.
- Naast woningen zorgen we vanaf de start voor voldoende groen. Niet alleen kijkgroen maar ook gebruiksgroen voor sport, spel en ontmoeting.
- Vanaf het prille begin actief organiseren van activiteiten voor de bewoners vanuit de gemeente.
- Vanaf de start zorgen voor een passend en meegroeiend voorzieningenniveau (evt. tijdelijk).
- Het woningbouwprogramma en dorps wonen vanaf de start uitdragen in de communicatie.

2. Algemene uitgangspunten

1. *Vanaf de start streven naar een demografische opbouw die een afspiegeling is van de samenleving.*

D.w.z. een zo evenwichtig mogelijke bevolkingssamenstelling vanaf het prille begin. Dat komt op langere termijn de vitaliteit en sociale samenhang ten goede. En het maakt stabielere programmeren en investeren mogelijk van maatschappelijke voorzieningen. Daarbij moeten we lering trekken van ervaringen elders. In delen van Leidsche Rijn bijvoorbeeld slaat de vergrijzing en ontgroening al toe na 10-15 jaar vanwege eenzijdig programmeren.

2. *Evenwichtig gemengde wijken en buurten.*

Mix van koop en huur zoveel mogelijk op straat- en blokniveau; waken voor grotere complexen en buurten met alleen sociale huur. Geen sociale huur naast (hele) dure koopwoningen.

3. *De wijken en buurten zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig.*

Woongebouwen en woonomgeving/openbare ruimte zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig en drempelloos. Niet alle woningen (in ieder geval wel de appartementen) hoeven volledig levensloopbestendig te zijn. Het is belangrijker dat mensen die dat nodig hebben op enig moment binnen hun wijk of buurt kunnen verhuizen naar een geschikte woning.

4. *Ruimte voor collectieve woonvormen*

Wij zien een (blijvende) maatschappelijke trend dat er meer en meer behoefte is aan vormen voor collectief wonen. Niet alleen onder ouderen maar ook onder jongeren. (dreigende) vereenzaming onder jongeren is minstens zo omvangrijk als onder ouderen. Vormen van collectief wonen (zelfstandig met gezamenlijke voorzieningen) kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan bouwen aan (micro)gemeenschappen, gemeenschapszin, geborgenheid én betaalbaarheid. Woningen kunnen vaak kleiner en een gemeenschappelijke tuin kan kleiner dan heel veel individuele tuinen.

We stoffen de concepten uit de jaren 70 en 80 af en maken er een hedendaagse versie van. Collectieve woonvormen gaan van jong tot oud en door huur en koop, inclusief mixvormen.

We hebben de ambitie om het concept van de wooncoöperatie op grote schaal uit te rollen in het Vijfde dorp.

5. *De woningen zijn minimaal energieneutraal.*

Alle woningen minimaal energieneutraal, liever nog energieleverend (woonlasten beheersbaar)

3. Doelgroepen

Voortbouwend op de contextbeschrijving en de algemene uitgangspunten gaan we in deze paragraaf nader in op de doelgroepen waar het Vijfde Dorp voor gebouwd gaat worden. Daarbij baseren we ons op een aantal andere gemeentelijke stukken, zoals het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder. Daarin zijn de eerste contouren te zien van het type dorp dat we op sociaal vlak willen creëren:

“We gaan met elkaar bouwen aan een hechte nieuwe dorpsgemeenschap, rond een gezellig dorpscentrum en met bedrijvigheid en evenementen. Een veelkleurige en zelfredzame gemeenschap, met een eigen dorpscultuur, die de eigen energie opwekt, waar mensen voor elkaar zorgen en waar alles op loop- en fietsafstand ligt. Een dorp voor mensen met een pioniersgeest, innig verbonden met het eromheen steeds mooier en rijker wordende polderlandschap. Iedereen die aan deze nieuwe dorpsgemeenschap wil bijdragen is van harte welkom - Masterplan Middengebied Zuidplaspolder

De opbouw van een nieuwe dorpsgemeenschap is een prudent proces waarin gezocht wordt naar een combinatie van pionieren, innovatiekracht, betrokkenheid en duurzame concepten. Een juiste balans tussen homogene en heterogene groepen is nodig om dit te doen slagen. Belangrijk daarbij is dat er aantrekkelijke randvoorwaarden gecreëerd worden die nodig zijn om de potentiële doelgroepen bewust te laten kiezen om te wonen, werken en te recreëren in het vijfde dorp en zo ook bereid zijn om bij te dragen aan het opbouwen van een dorpsgemeenschap.

In het onderstaande beschrijven we allereerst kernachtig hoe de doelgroepen zijn te typeren en in welke zin de verschillende doelgroepen kunnen bijdragen aan de nieuwe gemeenschap. Ook beschrijven we kort per doelgroep welke woningtypen passen bij de betreffende doelgroep (gewenste producten). Daarna gaan we nader in op segmentatiecriteria en benoemen we wat dit betekent voor de doelgroepfasering. We merken op dat deze onderdelen nog nader uitgewerkt worden in het Plan van aanpak/Visie Samenlevingsopbouw (Q2 2023).

3.1 Startende en jonge gezinnen

In de nieuwe leefomgeving van het Vijfde Dorp krijgen jonge gezinnen een belangrijke plek. Jonge gezinnen dragen in positieve zin bij aan de sociale cohesie in het dorp en in het creëren van een gemeenschap. Gezinnen komen via hun (jonge) kinderen doorgaans makkelijk met elkaar in contact. Het schoolplein en het (sport)verenigingsleven zijn daarbij belangrijke plekken waar onderlinge kennismaking, ontmoeting en het opbouwen van een sociaal netwerk plaatsvindt. Het is ook een doelgroep die doorgaans graag deelneemt aan lokale activiteiten, zoals het bezoeken van een markt, kermis en/of buurtfeest. We zien deze doelgroep dan ook als belangrijke pioniers in het nieuwe dorp.

Voor jonge gezinnen bouwen we betaalbare eengezinswoningen met een tuin in de hele range tot aan de NHG-grens. Circa 10% van het beoogde programma bestaat uit betaalbare koop (huidige woonvisie: < 225K). Ook bedoeld voor deze doelgroep.

Kansen en mogelijkheden:

- Inzetten om minimaal een kwart van de betaalbare koop (of wellicht nog een veel groter aantal) te realiseren met zelfrealisatie in de eerste fasen. Eventueel in een mix van eengezinswoningen en appartementen. Dergelijke organisaties kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het vroegtijdig mobiliseren en organiseren van potentiële kopersgroepen.
- Mogelijke inzet van erfpacht(constructie), groeiend eigendom. Voorbeelden: betaalbare Koopwoning Zaanstad (<https://www.nul20.nl/dossiers/zaanstad-sociale-koopwoningen-voor-eigen-inwoners>) of gemeente Rijswijk

+ Gaan al ver voor daadwerkelijke bouw aan de slag met ontwikkelen en vormgeven van hun woning en woonomgeving > worden ambassadeurs voor het 5e dorp

+ Wortelen gemeenschap

+ Betaalbaarheid; gezamenlijke inkoop zonder tussenkomst commerciële ontwikkelaar en (deels) zelf afbouwen

- Knellend keurslijf; strakke eisen/uitgangspunten (modulair, houtbouw) kunnen conflicteren met individuele wensen en behoeften bij CPO

Gewenste producten

Kleine, niet uitbreidbare egw' s (betaalbare koopwoningen): omwille van (blijvende) betaalbaarheid deel van de betaalbare koop via kleine 3 kamer egw's (max. ca 80m² gbo). In bestemmingsplan/ Omgevingsplan vastleggen dat deze niet uitbreidbaar zijn (geen stuk eraan of verdieping erop). Woningen blijven betaalbaar. Voorbeeld: onder andere in de gemeente Woerden gerealiseerd.

Dilemma tussen wat doelgroep wil en financieel mogelijk is vanuit gemeente

De doelgroep starters/jonge stellen wil graag een dergelijke kleine grondgebonden woning met een tuin. Punt is dat die woningen momenteel niet voor max 225K zijn te bouwen. In de huidige markt hebben ook dergelijke kleine eengezinswoningen een marktwaarde ver boven 225K; gaat richting 3 ton of meer. Voor 225K kun je anno nu maximaal kleine appartementen bouwen van ca 55m² gbo. Wellicht kunnen er aanvullende (grond) instrumenten worden ingezet om betaalbare koopwoningen te realiseren en deze ook op termijn betaalbaar te houden.

3.2 Jongeren, starters en spoedzoekers

Er is een groeiende groep van jongeren en starters die moeilijk op de woningmarkt een woning (koop en huur) weet te bemachtigen. Voor deze groep is de urgentie het grootst om snel betaalbare woningen te realiseren. Voor deze doelgroep is primair het vinden van een woning relevant. De keuze voor het Vijfde dorp is ondergeschikt. Maar idealiter gaat na verloop van tijd deze groep zich thuis voelen in het dorp, bouwen ze een sociaal netwerk op en gaan ze zich richten op een wooncarrière in het dorp. Qua woningen richten we ons op sociale huur (corporaties); zowel blijvend als tijdelijk verplaatsbare woningen (flexwoningen) op pauzelandschap/ontwikkellocaties voor (maatschappelijke) voorzieningen in het beoogde centrumgebied.

Pluspunten

+ snel woningen realiseren voor starters met de slechtste slaagkansen op de woningmarkt.

+ invulling geven aan maatschappelijke en regionale opgave.

+ deel spoedzoekers heeft 'normaal' inkomen en kunnen meer betalen

+ woonvormen voor jongeren en starters kunnen actieve bijdrage leveren aan communitybuilding en empowerment. 'The magic mix'. Zie bijvoorbeeld Lelystad (flexwoningen) en Nieuwegein (flexwonen in kantoorpand).

<https://www.lelystad.nl/4/Lelystad/Nieuws/Nieuws-2021/Februari/Huisvesting-spoedzoekers-krijgt-met-Wonen-bij-LILY-een-vervolg.html>

en <https://innieuwegein.nl/nieuwe-start-in-meanderpark>

Uitwerken met Samenleving, corporaties en evt Platform 31.

Gewenste producten

Kleine betaalbare studio's en tweekamerappartementen sociale huur (ca 40 - max 60 m2 gbo), deels beneden kwaliteitskortingsgrens.

3.4 Senioren (55+)

We richten ons bij het Vijfde Dorp op de groep van vitale ouderen die nadrukkelijk op zoek is 'naar wat anders'. Dit doen we door een aantrekkelijk en vernieuwend aanbod te creëren voor zelfredzame en zelfstandige 55-plusser dat er elders niet is. Naarmate mensen ouderen worden, neemt de bereidheid om te verhuizen steeds meer af, maar bij de groep van 55 tot 65 jaar is die bereidheid er nog wel (CBS, 2022). Het is een groep die nog één keer een stap wil maken, bijvoorbeeld doordat de kinderen van de doelgroep (net) uit huis zijn (de empty-nesters). Tegelijkertijd is het een doelgroep die nog jong genoeg is om te investeren in een sociaal netwerk. Dat uit zich onder andere in de (grotere) bereidheid onder deze doelgroep om vrijwilligerswerk te verrichten. Die is doorgaans binnen deze doelgroep groter dan bij doelgroep (jonge) gezinnen. In het opbouwen van sociale cohesie kan deze doelgroep een belangrijke rol vervullen.

Collectief

Landelijk ontstaan er steeds meer initiatieven op het gebied van collectief wonen van 55+'ers. Groepswonen met nabuurschap en lichte vorm van mantelzorg wordt een steeds interessantere optie voor deze doelgroep. Collectief wonen biedt mogelijkheden om gezamenlijk een sociaal leven op te bouwen. Bijvoorbeeld door boodschappen te doen of het ritje naar huisarts of apotheek elders zolang die er nog niet zijn. Een mix van huur en koop is mogelijk.

+ gaan al ver voor daadwerkelijke bouw aan de slag met ontwikkelen en vormgeven van hun woning en woonomgeving > worden ambassadeurs voor het 5e dorp

+ 'wortelen' gemeenschap

Zelfstandige senioren

+ vaak financieel kapitaalkrchtig. Goede pensioenen en afbetaalde hypotheke. Willen nog één keer een stap maken. Kansrijke producten:

- Bouwkavels
- Ecowoningen
- Gelijkvloers en levensloopbestendig; gestapeld én grondgebonden
- Deels met groene vingers, een ander deel wil juist af van grote tuin(onderhoud)

3.5 Senioren (75+)

Voor de doelgroep zelfstandige 75-plussers is wonen in het Vijfde dorp de eerste jaren minder interessant. Deze doelgroep maakt doorgaans in grote mate gebruik van eerstelijnsgezondheidszorg (huisarts, fysio, apotheek), intensieve thuiszorg en heeft behoefte aan winkels die nabij zijn. In een later fase komt daar mogelijk de behoefte aan wonen in een verzorgingshuis bij. In de eerste fase van het Vijfde Dorp sluit de behoefte van deze doelgroep mogelijk onvoldoende aan bij het voorzieningenniveau. Het gemis aan voorzieningen in de directe omgeving weegt te zwaar. Daarnaast

is de bereidheid om op hoge leeftijd te verhuizen naar een nieuwe woonplaats sowieso erg beperkt bij deze doelgroep.

Tegelijkertijd zal de doelgroep 55-plusser na verloop van tijd vanzelf behoren tot de doelgroep 75+'ers. Bij de realisatie van de Vijfde Dorp moeten we dan ook wel rekening houden met de doelgroep 75+'ers. En dan met name de (toekomstige) woonbehoeften van de doelgroep.

Gewenste producenten

- Gestapeld, levensloopbestendig
- Zelfstandige aanleunwoningen, bij voorkeur in direct nabijheid van een zorgcirkel en/of een intramurale voorziening (zoals een verzorgingshuis)
- Doelgroep voor verzorgingshuis 2.0

3.6 Inclusieve doelgroepen

Er bestaat geen lijst van groepen die als kwetsbaar kunnen worden aangemerkt. Daarvoor zijn de omschrijvingen te algemeen en zijn de factoren die kwetsbaarheid veroorzaken te divers. Groepen die vaak als kwetsbaar worden beschouwd, zijn mensen⁸²:

- met een lichamelijke beperking;
- met chronisch psychische problemen;
- met een verstandelijke beperking;
- met psychosociale (inclusief materiële) problemen;
- met lichte opvoed- en opgroei problemen;
- die betrokken zijn bij huiselijk geweld;
- die uitgestoten (dreigen te) worden wegens hun seksuele oriëntatie;
- met meervoudige problematiek (waaronder verslaafden).

Wij willen deze groep niet veralgemeniseren omdat de problematiek niet gelijksoortig is. Deels zal deze groep onderdeel uitmaken van de sector sociale huur en deels zullen zij onder het overige woonprogramma vallen. Een aantal inwoners die onder deze doelgroep vallen zal niet direct bijdragen aan de draagkracht van het dorp. Echter kunnen en willen wij hen niet uitsluiten daar wij de ambitie hebben ruimte te bieden aan iedereen in een inclusief dorpsse samenleving. Wij houden er oog voor dat zij onder de eerste inwoners kunnen behoren, maar richten ons in de tweede fase pas op het reserveren van specifieke plekken voor inclusieve doelgroepen. Het dorp heeft zich dan nog niet volledig gevormd en daardoor is het makkelijker hen te integreren in de bestaande structuren dan wanneer er al een robuuste samenleving is opgebouwd.

3.7 Segmentatiecriteria

In het masterplan zijn de huidige inwoners van de gemeente Zuidplas, vitale ouderen op zoek naar 'wat anders', jongeren en starters die bewust kiezen voor dorps en landelijk wonen, woningzoekenden in de regio, woningzoekenden uit de randstad op zoek naar een plek in de driehoek (Rotterdam - Gouda - Den Haag) als doelgroepen benoemd die zich waarschijnlijk in het vijfde dorp zullen gaan vestigen.

Vanuit de ambitie van het college en visie dat het dorp een palet wordt aan kleinschalige woonbuurten, met in iedere buurt een mix van verschillende typen woningen in verschillende prijscategorieën, kijken wij naar bestaande criteria - demografische, geografische, sociaaleconomische, psychografische, gedrag- om doelgroepen te segmenteren. Om een sociaaleconomisch evenwichtig dorp te realiseren zijn in de opbouwfase -van de dorpsse samenleving- de volgende criteria geselecteerd/ van toepassing:

⁸² Movisie, Kwetsbare groepen in beeld [MOV-222017-0.3].pd

- *Demografie*: gezinssamenstelling en leeftijd ~ welke mix van inwoners versterkt cohesie en het dorpsgevoel;
- *Geografie*: klimaat ~ in hoeverre heeft de doelgroep affiniteit met duurzaamheid;
- *Sociaaleconomisch*: inkomen en sociale klasse ~ wat is het financieel draagvlak van de doelgroep om het dorp te kunnen bekostigen;
- *Psychografisch*: leefstijl ~ onder 'leefstijl' verstaan we gedrag waarvoor een relatie met goede gezondheid of met gezondheidsproblemen is vastgesteld-roken, alcohol, drug, bewegen- ;
- *Gedrag*: behoefte en loyaliteit ~ in hoeverre voelt men zich verbonden aan het dorp om daar langere tijd te blijven wonen en welke voorzieningen worden daarop afgestemd.

Doelgroepfasering

Om de pioniersgedachte vorm te geven en een robuuste samenleving op te bouwen willen we inwoners aantrekken die het gedachtengoed van het vijfde dorp ondersteunen. Aan de hand van bovenstaande criteria ontwerpen we de dorps samenleving faseringsgewijs. Voor de eerste fase zijn de subcriteria gezinssamenstelling en leeftijd, klimaat, inkomen en sociale klasse, leefstijl en behoefte en loyaliteit van toepassing.

Het dorp in de eerste fase met 1500 woningen waarvan 500 sociale – bijbehorend de inclusieve doelgroep- ziet er volgens dit ontwerp als volgt uit. Merk op dat vooral gezinnen bewust zullen moeten kiezen voor het nieuwe concept dat wordt uitgerold in het vijfde dorp.

Ontwerp eerste fase				
Demografie Gezinssamenstelling en leeftijd	Geografie Klimaat	Sociaaleconomisch Inkomen en sociale klasse	Psychografisch Leefstijl	Gedrag Behoefte en Loyaliteit
(Jonge) gezinnen	x	<ul style="list-style-type: none"> • Schoolplein is belangrijke plek voor kennismaken, ontmoeten en opbouw sociaal netwerk • Markt • Kermis • Vrijmarkt • Picknick/ buurtfeest 	<ul style="list-style-type: none"> • Speel-/gebruiksgroen (klim- en klauterbos, plukbos (natuureducatie) • Ruimte om te spelen • Ommetje dwaalmilieu 	<ul style="list-style-type: none"> • Sterk sociaal netwerk • Culturele activiteiten • Voorzieningen nabij
55-plussers	<ul style="list-style-type: none"> • Wil investeren in zonnepanelen en eco-gadgets • Bewust leven en meer oog voor woon- en leefomgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • Staat deels nog midden in arbeidzaam leven (hogere pensioenleeftijd) • Empty-nesters • Zelfstandig • Nog jong genoeg voor investeren in nieuw sociaal netwerk 	<ul style="list-style-type: none"> • Recreatieve fietstochten in de regio • Sportvereniging/ petanquebaan 	<ul style="list-style-type: none"> • Deel wil gezelligheid van wekelijkse bingo in het dorps huis, anderen gruwen daarvan en zijn op zichzelf • Dwaalmilieu belangrijk

			<ul style="list-style-type: none"> Doelgroep voor opbouw vrijwilligerswerk en –netwerk 		
Jongeren en starters < 35 jaar	x		<ul style="list-style-type: none"> Feesten 	<ul style="list-style-type: none"> Deelmobiliteit OV Alles online bestellen en laten bezorgen Buiten sporten 	<ul style="list-style-type: none"> Winkels (essentieel) Horeca Terras Zij bouwen sociaal netwerk op en gaan zich richten op een woon carrière in het dorp.
Inclusieve doelgroepen (bevinden zich in de 500 sociale huurwoningen)	X		<ul style="list-style-type: none"> Sociaal-maatschappelijk Kwetsbaar Geen binding met burens en buurt 		<ul style="list-style-type: none"> Deels behoefte aan prikkelarme omgeving
Bewuste 1-2 persoons huishoudens	<ul style="list-style-type: none"> Veel ruimte voor water / groen 	<ul style="list-style-type: none"> Weekmarkt Oogstfeest Buurtfeest 	<ul style="list-style-type: none"> Deelmobiliteit Fiets OV Rustig Groen Ruimte voor eigen initiatief 	<ul style="list-style-type: none"> Dorps huis / Wijkcentrum Volkstuin Voedselbos 	
75-plussers	Niet meer belangrijk	Beperkt sociaal netwerk, risico op vereenzaming	Afnemend autobezit, focus verlegt steeds meer naar buurtbus of een regiotaxi	Gezondheid wordt steeds brozer Stimuleren bewegen en geestelijk welzijn	

Fase 2 en 3

In de tweede fase twee wordt het dorp verrijkt met intramurale zorg -betreft de zorg die cliënten ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen-, statushouders en begeleid wonen concepten. In de derde fase ontstaat er specifiek ruimte voor spoedzoekers. Het dorp heeft zich dan gevormd en ondervindt daardoor geen 'hinder' van inwoners die niet verbonden voelen aan het dorps leven en weinig contacten hebben in het dorp. We hebben dan alle doelgroepen plaats kunnen bieden binnen het vijfde dorp. Een samenleving is niet maakbaar waardoor verschillende omgevingsfactoren invloed

zullen hebben op het ontwerp en invulling van het type inwoner van het vijfde dorp. Echter met een leidraad in handen bouwen we aan een dorpse samenleving. Dit doen we samen met inwoners en partners die binding hebben met het dorp en zowel naast en met elkaar kunnen leven.

4. Productmarktcombinaties

	Categorie	Doelgroep	Type
1	MGW sociale huur	Starters, spoedzoekers, jongeren, woongroepen, uitstroom maatschappelijke opvang (beperkt).	Kleine betaalbare studio's en tweekamerappartementen (ca 40 - max 55 m2 gbo), deels beneden kwaliteitskortingsgrens.
		Senioren, alleenstaanden spoedzoekers	levensloopbestendige driekamerappartementen, overgrote deel beneden 1 ^e aftoppingsgrens. Kleiner deel beneden liberalisatiegrens voor iets hogere inkomens. Hofjeswoningen voor groepswonen (voor zowel ouderen als jongeren). Niet alleen gestapeld.
2	EGW sociale huur	Stellen, startende gezinnen	3- en 4 kamer egw's met tuin(tje). 75-90m2gbo. Grotendeels onder 2 ^e aftoppingsgrens. Kleiner deel beneden liberalisatiegrens.
3	MGW middeldure koop (325k)	koopstarters, alleenstaanden en stellen zonder kinderen, senioren	levensloopbestendige driekamerappartementen: 70-80m2 gbo.
4	MGW middeldure koop (410k)	Alleenstaanden en stellen zonder kinderen, senioren	levensloopbestendige drie- en vierkamerappartementen: 90-120m2 gbo
5	MGW middeldure koop (490k)	Alleenstaanden en stellen zonder kinderen, senioren	levensloopbestendige drie- en vierkamerappartementen, penthouse: 120-150 m2 gbo.
6	EGW middeldure huur / betaalbare koop	Stellen, startende gezinnen, lagere inkomens. Te veel inkomen voor sociale huur.	3- en 4kamer egw's met tuin 75-90m2 gbo
7	EGW middeldure koop (325k)	Stellen, startende gezinnen, lagere middeninkomens.	4kamer egw's met tuin 90-100 m2 gbo
8	EGW middeldure koop (425k)	Stellen, gezinnen, middeninkomens.	4kamer egw's met tuin 100-120 m2 gbo
9	EGW middeldure koop (500k)	Stellen, gezinnen, hogere middeninkomens.	4- en vijfkamer egw's met tuin 120-150m2 gbo
10	2/1-kap duur	gezinnen, hogere inkomens.	vijfkamer egw's met grote tuin 140-170m2 gbo Kavelgrootte: 300m2
11	Vrijstaand duur	gezinnen, hoge inkomens.	vijfkamer egw's met grote tuin 170-200m2 gbo Kavelgrootte: vanaf 400m2
12	Vrije kavels	gezinnen, hoge inkomens.	Hieronder ook ecowoningen en/of zelfbouw. Zijn niet altijd hoge inkomens. Kleinere kavels. Kavelgrootte: vanaf 300m2

5. Specials

5.1 Woonwagenstandplaatsen

Uit recent behoefteonderzoek is voor de komende jaren (binnen 4 jaar) een minimale uitbreidingsbehoefte gekomen van minimaal 6-8 woonwagenstandplaatsen in Zuidplas. Dit is een urgente en wettelijke opgave. Binnen het vijfde dorp willen we deze behoefte vanaf de tekentafel een plek geven. Niet geconcentreerd op een plek, maar met meerdere kleinere locaties (vanwege familieverbanden).

De gemeente loopt bestuurlijk risico als we hier de komende 4 jaar geen concrete invulling aan geven. Nieuwe locaties vinden in de dorpen lukt niet tot op heden. Geen plaats of niet mogelijk vanwege milieunormen.

- + ruimte en geen nimby-gedrag van omwonenden
- Middengebied is niet de eerste keuze van de woonwagenbewoners zelf.

Kavelgrootte nader te bepalen i.o.m. Grondzaken

Kavels en sociale huurwagens vallen onder 30% sociale huur. Verdeling koop- en huurwagens (te realiseren door de corporaties) n.t.b.

Exploitatie door de corporaties.

5.2 Ekokavels

Ruimte maken voor ongeveer 50 ekokavels in de startfase in de watertuin, zoveel mogelijk off-grid wonen. Bedoeld voor woningzoekenden (van jong tot oud) met wens tot ecowonen via zelfbouw. Met 50 kavels is ongeveer een buurt te realiseren.

We kiezen nadrukkelijk niet voor een kopie van de ecowijk Oosterwold in Almere. De gemeente is verantwoordelijk voor aanleg van de infrastructuur en openbare ruimte. De uitgangspunten leggen we vast in kavelpaspoorten.

Ruimte voor alternatieve bouwvormen (bouwen met stro), groene daken, ecofiltering afvalwater, etc. Bewoners zijn belangrijke ambassadeurs en zichtbaarheid van de circulaire ambities van de gemeente vanaf de 1^e fase.

5.3 Tiny houses

Beleidsmatig gewenst (woonvisie). Vinden nergens een plek in Zuidplas. Advies: wijs (en bestem) een definitieve locatie aan voor 15-20 tiny houses waar ze niet na 10 of 15 jaar weer weg moeten.

Daarnaast is er mogelijk ruimte voor extra tijdelijke tiny houses op pauzelandschappen. Kansrijke dunne locaties aan de randen (bijvoorbeeld de watertuin of het Koning Willem 1 bos) met minimale voorzieningen (en bijbehorende investeringen). Off-grid wonen. Kavels pachten van gemeente van ca. 100m², of vergelijkbaar met standplaats voor woonwagens. Valt binnen categorie betaalbare koop.

5.4 Geclusterd wonen met (zware) zorg / Intramuraal

Er ligt een grote maatschappelijke opgave voor Zuidplas en de gemeenten in Midden-Holland op het gebied van geclusterd wonen met lichte en zware zorg die in de bestaande kernen en dorpen lastig is te realiseren. Het 5^e dorp biedt hier letterlijk wel de ruimte. De getalsmatige uitbreidingsbehoefte/opgave voor Zuidplas moet nog nader worden bepaald. Deze inwoners zijn niet of nauwelijks afhankelijk van voorzieningen. Goede en veilige bereikbaarheid van personeel en bezoekers is belangrijker.

De investeringen voor deze woonvormen zullen deels niet door corporaties worden gedaan of mogelijk in een financieringsmix van corporaties en andere (zorg)geldstromen. Nader onderzoeken en eventueel verder uitwerken met Samenleving.

Een groot deel van deze (onzelfstandige) woningen zal vallen in het sociale segment. Dat impliceert dat corporaties mogelijk wat minder dan 2.400 sociale huurwoningen zullen bouwen.

5.5 Woon-Werk combinatie in het vijfde dorp

Bedoeld wordt: werken in woningen, want het gaat niet om specifieke woonwerkwoonings of bedrijfsruimten met een bedrijfswoning.

De aanwezigheid van ondernemingen creëert waarde voor de omgeving. Het kan bijdragen aan de identiteit van de buurt, leefbaarheid, sociale cohesie en een gevoel van veiligheid. Wij veronderstellen dan ook dat ondernemers aan huis (de ZZP-er met een kantoor aan huis) een positieve bijdrage leveren aan o.a. de sociale cohesie en het gevoel van veiligheid.

Wij denken aan 15 - 20 woon-werk woningen in de eerste fase. Deze specials maken deel uit van het reguliere programma, maar vooral in de koop. Ook CPO kan een mooie vorm zijn om woon-werk combinaties vorm te geven. Bijlage 1 bevat een uitgebreidere beschrijving plus enkele voorbeelden.

6. Instrumenten

Naast aantallen en doelgroepen is er meer nodig om het Vijfde dorp te realiseren en het opbouwen van een duurzame nieuwe samenleving tot een succes te maken. Hieronder volgen een aantal van die instrumenten.

6.1 Middeldure huurwoningen

Interessante doelgroepen voor een gevarieerde bevolkingsopbouw: cruciale beroepen als politieagenten, onderwijzend en verplegend personeel die te veel verdienen voor sociale huur. Kan ook evt met voorrangregels toewijzing. Zie recent initiatief gemeente Utrecht.

6.2 Modulair en circulair bouwen

Fabrieksmatig gefabriceerde woningen kunnen 's nachts worden aangevoerd en snel gemonteerd.
+ veel minder bouwverkeer en congestieproblemen
+ snelle productie en strakke plannings haalbaar
+ snel contouren zichtbaar van het dorp; bouwen doet bouwen.

6.3 Woningtoewijzing

Sturen op woonruimteverdeling

Belangrijk aspect bij het realiseren van een gemixte samenleving is de woonruimteverdeling. De gemeente moet daar strak de hand in houden. Voorkomen moet worden dat groepen huishoudens met een stadsvernieuwingsurgente bloksgewijs één-op-één worden overgeheveld naar het Vijfde dorp. In o.a. Leidsche Rijn hebben we gezien dat dat niet bevorderlijk is voor gemengde en veerkrachtige buurten.

- Inzet is om 25% van het jaarlijkse vrijkomend aanbod van sociale huurwoningen aan woningzoekenden uit Zuidplas toe te wijzen. Nadruk op starters en doelgroep tot 35 jaar.
- De gewijzigde Woningwet gaat meer ruimte bieden om voorrang te geven aan eigen bevolking bij koopwoningen.

Bijlage bij Doelgroepsegmentering en woningbouwprogramma Middengebied

Woon-Werk combinatie in het vijfde dorp

De aanwezigheid van een onderneming creëert waarde voor de omgeving. Het kan bijdragen aan de identiteit van de buurt, leefbaarheid, sociale cohesie en een gevoel van veiligheid (bron De Maatschappelijke waarde van ondernemers MKB Nederland) . In dit onderzoek gaat het over het Midden en Klein Bedrijf (MKB). Wij veronderstellen dat ondernemers aan huis (de ZZP-er met een kantoor aan huis) een positieve bijdrage leveren aan o.a. de sociale cohesie en het gevoel van veiligheid.

Voor een ondernemer met een kantoor aan huis is het van belang, i.v.m. [de belastingdienst](#), dat het kantoor/ruimte een eigen ingang en toilet voorziening heeft. Het kantoor c.q. ruimtes zijn o.a. voor een

eigen praktijk of een ambachtelijk werkatelier. Denk bijvoorbeeld aan een fysiotherapiepraktijk, psychologenpraktijk, werkruimte voor een diëtist, opvoedcoach, een kantoorruimte voor een ZZP'er of klein bedrijf of een atelier.

Een CPO kan een mooie vorm zijn om woon-werk combinaties vorm te geven en gelijk te profiteren van de positieve voordelen van ondernemers in je wijk/dorp.

Wij denken aan 15 - 20 woon-werk woningen in de eerste fase.

Hieronder en aantal voorbeelden.

<https://www.picaz.nl/appartementen-leidsche-rijn/woningtype-woon-werk/>

In appartementencomplex Picaz zijn 9 woon-werk appartementen opgenomen. Deze appartementen hebben een werkruimte op de begane grond en de woning op de eerste verdieping. De bedrijfsruimte van 24, 36 of 39 vierkante meter beschikken over een eigen toegang en een inpandige spiltrap die uitkomt in de gang van de woonverdieping. De ruimtes zijn ideaal voor een eigen praktijk of een ambachtelijk werkatelier. Denk bijvoorbeeld aan een fysiotherapiepraktijk, psychologenpraktijk, werkruimte voor een diëtist, opvoedcoach, een kantoorruimte voor een zzp'er of klein bedrijf of een atelier om te schilderen of te beeldhouwen.

Een woon-werk appartement wordt opgeleverd met één privé parkeerplaats op het binnenterrein en een privé bergruimte op de begane grond voor onder meer het stallen van fietsen.

<https://www.vrijekavelsvathorst.nl/uncategorized/eigen-woon-werk-woning-bouwen/>

Een aantal voorbeelden van woon-werkwoningen waarin rekening wordt gehouden met specifieke wensen:

- een geluiddichte studio
- een lesruimte
- een kookstudio met professionele keuken
- een extra grote opslag voor de artikelen die je in je webshop verkoopt
- een representatieve vergaderruimte met een extra grote tafel
- mogelijkheden voor bepaalde apparatuur (dus meer stroom, aansluitpunten, vertoonmogelijkheden)

<https://www.crowdbuilding.nl/locatie/cpo-e-buurt-oost>

Bijlage 3: Convenant klimaatadaptief bouwen

<https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/klimaatadaptatie/klimaatadaptief/>

PDF

IN BEWERKING

Bijlage 4: Ruimtelijke verkenning voorzieningen Middengebied

PDF

IN BEWERKING

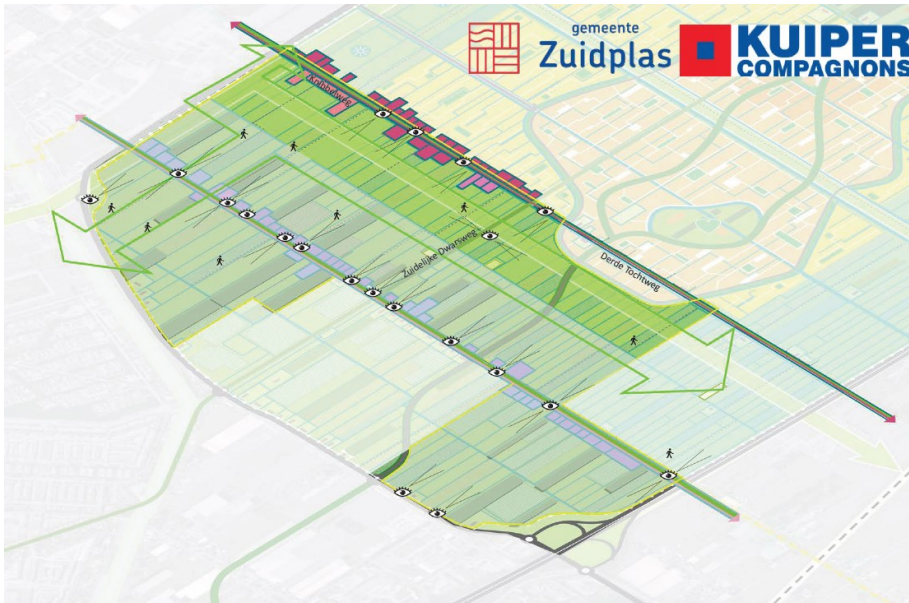
Bijlage 5: Spelregels Groene Schakel; deelgebieden

Er worden twee deelgebieden onderscheiden in de Groene Schakel:

1. Open polderlandschap
2. Halfopen coulisselandschap

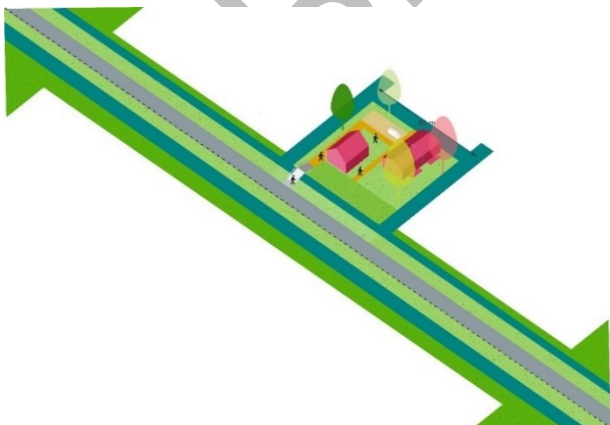
Open polderlandschap

In dit deel van de polder is de ambitie om de openheid en lange zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden en versterken. Dit behelst het amoveren van bestaande bebouwing en het voorkomen van verdere bebouwing.



Open Polderlandschap

Spelregels nieuwe woningen / woonerven open polder landschap

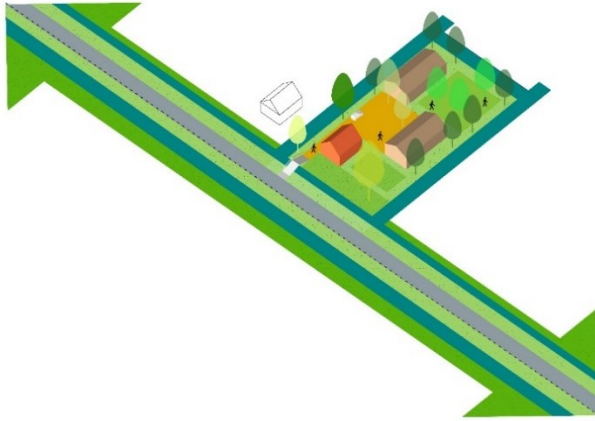


Principe nieuwe woningen/ woonerven open polder landschap

Binnen het open polderlandschap is het toevoegen van bebouwing niet toegestaan zonder dat daarvoor per saldo het bebouwd oppervlak afneemt. De gemeente Zuidplas wil in dit gebied de bebouwing in absolute zin verminderen en stimuleert de sloop van bebouwing door middel van een ruimte-voor-ruimte-regeling. Partijen krijgen daarvoor de mogelijkheid een woning toe te voegen binnen een zoekzone langs de Derde Tochtweg en Knibbelweg aan de zuidwestzijde van het Vijfde Dorp, mits zij voldoen onderstaande voorwaarden:

1. De bouw van de woning wordt kwantitatief gecompenseerd door:
 - a. ofwel de sloop van ca. 5.000 m² kassen binnen de Groene Schakel;
 - b. ofwel de sloop van ca. 1.000 m² bedrijfsbebouwing binnen de Groene Schakel;
2. Er wordt voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dat betekent dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd.
3. Er gaan geen belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het open landschap verloren en waar mogelijk worden nieuwe doorzichten gecreëerd.
4. De nieuwe woning(en) ligt buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ).
5. De nieuwe woning(en) wordt gerealiseerd op een bestaand woonerf of op een nieuw woonerf.
6. Uitgangspunt is een streekeigen erfcompositie:
 - a. er wordt aangesloten op de maat en schaal van de bestaande bebouwing en de positie in de omgeving;
 - b. het erf kent een eigentijdse interpretatie van agrarische erven met één hoofdwooning op het voorerf en schuurachtige bebouwing (met één of twee woningen daarin) achter op het erf, rondom een collectieve ruimte:
 - één hoofdgebouw (hoofdzakelijk baksteen, met dakpannen, refererend aan boerderijen) dat georiënteerd is op het polderlint;
 - ondergeschikte bebouwing (hoofdzakelijk hout en glas, schuurvorm) achter op het erf.
7. Een (bestaand of nieuw) woonerf waarop een nieuwe woning wordt gerealiseerd is maximaal 50 meter diep. Nieuwe erven zijn 40 meter breed (hart waterlijn tot hart waterlijn), passend in het polderpatroon. Alleen indien een initiatiefnemer maar 1 R-v-R-woning mag bouwen en hij/zij deze niet op het bestaande erf kan realiseren dan is een nieuw erf van 1.000 m² met daarop slechts 1 woning mogelijk (met de uitstraling van een hoofdgebouw: hoofdzakelijk baksteen, met dakpannen, refererend aan boerderijen, georiënteerd is op het polderlint), onder voorwaarden. Als een initiatiefnemer 2 of meer nieuwe woningen mag ontwikkelen moet worden uitgegaan van bovengenoemd erfprincipe (zie punt 5).
8. Een (bestaand of nieuw) woonerf waarop een nieuwe woning wordt gerealiseerd, wordt (voor zover ruimtelijk mogelijk) aan alle zijden begrensd door kavelsloten met natuurvriendelijke oevers (flauwe taluds).
9. Uitgangspunt is één toegangsbrug per erf.
10. De rooilijn van de nieuwe woning(en) is minimaal 15 meter (gemeten vanaf de hartlijn van het lint).
11. Nieuwe en eventueel bestaande woningen op een woonerf omvatten samen maximaal 30% van het totale oppervlak van het woonerf.
12. Het erf heeft een groene, natuurinclusieve uitstraling en zo min mogelijk verharding. Bebouwing wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen erfbeplanting.
13. De nieuwe woning(en) is minimaal energieneutraal en aardgasvrij.
14. Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemraadschap.
15. De plek waar kassen en/of bedrijfsbebouwing zijn/is verwijderd, wordt (voor zover gelegen buiten het woonerf waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd) ingericht met natuurtypen die passen bij de visie voor de zone, bijvoorbeeld bloemrijke graslanden en/of natte (moeras)natuur.

Spelregels bestaande grondgebonden agrarische bedrijven open polder landschap



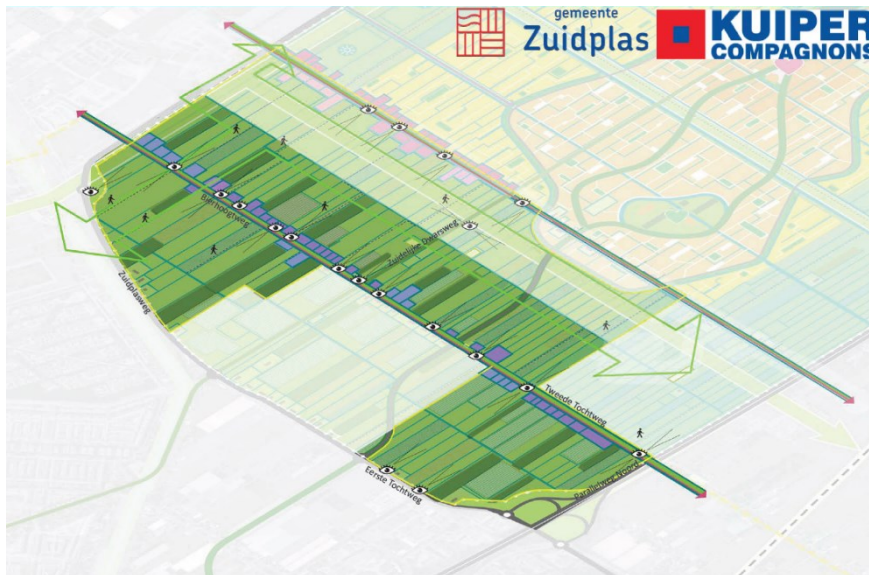
Principe grondgebonden agrarische bedrijven open polderlandschap

Voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven is een kleinschalige uitbreiding mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:

1. Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. De toename aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel
2. Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. De toename aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;
3. De uitbreiding draagt bij aan de in het Masterplan Middengebied benoemde:
 - a. Transitie naar een agrarische bedrijfsvoering die past bij hogere waterpeilen;
 - b. en/of aan verbreding van de huidige bedrijfsvoering met kleinschalige recreatieve en/of maatschappelijke nevenactiviteiten (uitspanning, B&B, landwinkel, kinderopvang, speeltuin, etc.).
4. Bestaande en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast.
5. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het erf, achter de woonbebouwing aan het lint. Zo blijven belangrijke doorzichten vanaf het lint behouden, evenals de karakteristieke erfopzet met een voorerf (wonen) en een achtererf (bedrijf).
6. De uitbreiding vindt plaats buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ).
7. Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemraadschap.
8. Bij voorkeur wordt de bebouwing ook gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne-)energie.

Halfopen coulissenlandschap

Ook in het deelgebied coulisselandschap geldt dat er naar gestreefd wordt de hoeveelheid bebouwd oppervlak te laten afnemen. Wel is het zo dat in dit deelgebied van de Groene Schakel in meerdere mate bedrijvigheid aanwezig is. De ambitie is om toekomstbestendige bedrijvigheid hier landschappelijk in te passen en de sloop van minder toekomstbestendige bedrijvigheid te stimuleren en zo verrommeling tegen te gaan. Bedrijven in het coulisselandschap die bereid zijn te stoppen en de bebouwing te slopen, worden hiertoe gestimuleerd door middel van dezelfde ruimte-voor ruimte regeling als in het open polderlandschap.



Halfopen coulissenlandschap

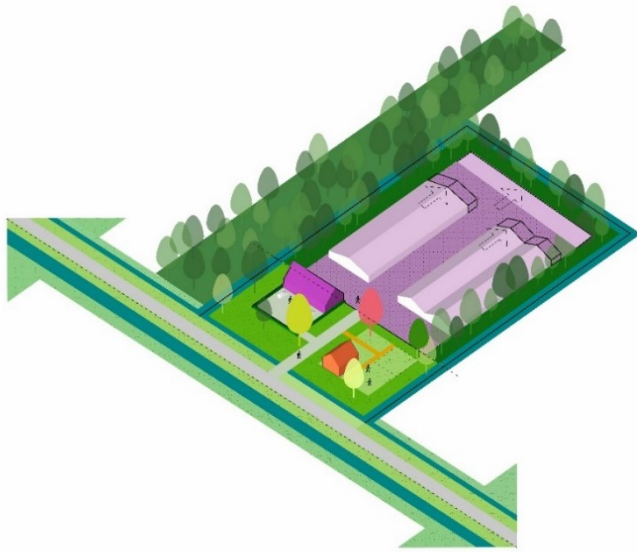
Spelregels nieuwe woningen / woonerven halfopen coulisselandschap

Binnen het halfopen coulisselandschap is het toevoegen van bebouwing niet toegestaan zonder dat daarvoor per saldo het bebouwd oppervlak afneemt. De gemeente Zuidplas wil in dit gebied de bebouwing in absolute zin verminderen en stimuleert de sloop van bebouwing door middel van een ruimte-voor-ruimte-regeling. Partijen krijgen daarvoor de mogelijkheid een woning toe te voegen binnen een zoekzone langs de Bierhoogtweg, Tweede Tochtweg en Zuidplaspweg, mits zij voldoen aan dezelfde spelregels als in het open polderlandschap (zie hierboven).

Spelregels bestaande grondgebonden agrarische bedrijven Halfopen coulisselandschap

In het halfopen coulisselandschap gelden voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven dezelfde spelregels als in het open polderlandschap (zie hierboven).

Spelregels bestaande niet-agrarische bedrijven halfopen coulisselandschap:

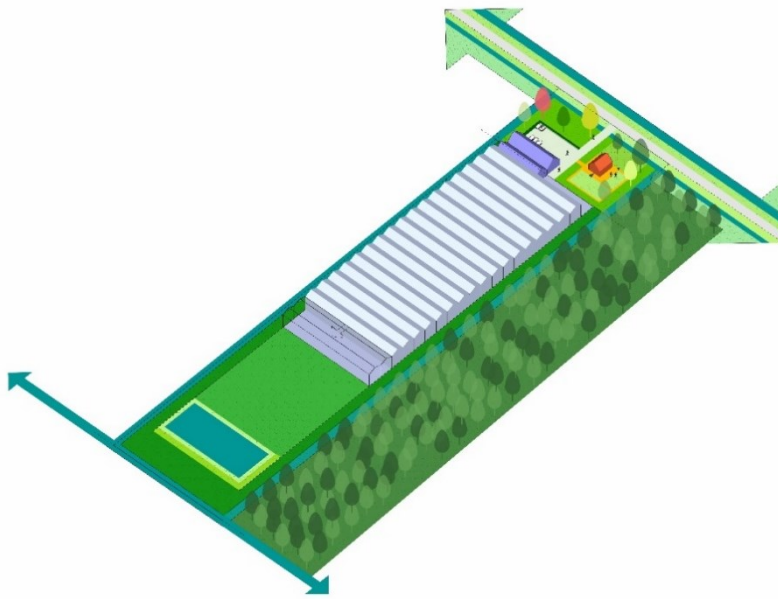


Principe niet-agrarische bedrijven halfopen coulisselandschap

Voor bestaande bedrijven binnen het coulisselandschap is een kleinschalige uitbreiding mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:

1. Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. De toename aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel;
2. Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. De toename aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;
3. Het gaat om lichte bedrijvigheid (met een lage milieucategorie), bij voorkeur gericht op recreatie, landschap en/of natuur.
4. Het aantal bewegingen van zowel vrachtverkeer als overig gemotoriseerd verkeer neemt niet toe en er is geen sprake van de inzet van grotere voertuigen.
5. Bestaande en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast met een groene omkadering van streekeigen erfbepanting en waar mogelijk de aanleg van een strook broekbos (coulis).
6. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het erf, achter de woonbebouwing aan het lint. Zo blijven belangrijke doorzichten vanaf het lint behouden, evenals de karakteristieke erfopzet met een voorerf (wonen) en een achtererf (bedrijf).
7. De uitbreiding vindt plaats buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ).
8. Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemraadschap.
9. Bij voorkeur wordt de bebouwing ook gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne-)energie.
10. De plek waar bedrijfsbebouwing is verwijderd, wordt ingericht met natuurtypen die passen bij de visie voor de zone, bijvoorbeeld bloemrijke graslanden en/of natte (moeras)natuur.

Spelregels kassen halfopen coulisselandschap:



Principe kassen in halfopen coulisselandschap

Voor bestaande glastuinbouwbedrijven binnen het coulisselandschap is een kleinschalige uitbreiding mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:

1. Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing / kassen bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. De toename aan bebouwing / kassen wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door de sloop van andere bebouwing respectievelijk kassen in de Groene Schakel;
2. Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing / kassen plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. De toename aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;
3. De uitbreiding reikt (gemeten vanaf het midden van het lint):
 - a. ten noordoosten van de Tweede Tochtweg maximaal tot 275 meter diep, zodat de kassen los blijven van de in het masterplan voorgestelde middensloot en de weidsheid van het aangrenzende open polderlandschap behouden blijft;
 - b. aan de zuidwestzijde van de Tweede Tochtweg, aan de noordoostzijde van de Eerste Tochtweg en aan de noordoostzijde van de Zuidplasweg maximaal tot aan de middensloot.
4. De uitbreiding vindt plaats buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingszone (EVZ).
5. De uitbreiding vindt plaats achter de woonbebouwing aan het lint. Zo blijven belangrijke doorzichten vanaf het lint behouden, evenals de karakteristieke erfopzet met een voorerf (wonen) en een achtererf (grotere schuren en bedrijfshallen) en daarachter de kassen.
6. Bestaande en nieuwe bebouwing / kassen worden landschappelijk ingepast door de aanleg van een strook broekbos (coulis) in de lengterichting langs de kassen (waarbij rekening wordt gehouden met het voorkomen van schaduw op de kassen).
7. Het aantal bewegingen van zowel vrachtverkeer als overig gemotoriseerd verkeer neemt niet toe en er is geen sprake van de inzet van grotere voertuigen.
8. Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemraadschap.
9. Bij voorkeur worden kassen en bebouwing ook gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne-)energie.

10. De plek waar kassen zijn verwijderd, wordt ingericht met natuurtypen die passen bij de visie voor de zone, bijvoorbeeld bloemrijke graslanden en/of natte (moeras)natuur.

Gebiedspecifieke maatregelen:

- In de hele Groene schakel kan max. 3 ha aan nieuwe erven worden gerealiseerd (eis van de Provincie).
- Bestaande rechten worden gerespecteerd
- Ruimte voor ruimteregeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap en de linten
- Inpassen EHS tussen de 2e en 3e tocht

IN BEWERKING

Bijlage 6 Afwijkingen DIOR

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een technische basis nodig. Want openbare ruimte moet niet alleen mooi zijn, maar ook duurzaam, klimaatbestendig, functioneel en goed te onderhouden zijn. Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) is opgesteld om de openbare ruimte duurzamer in te richten en te beheren. Met de ontwikkeling van een nieuw dorp en nieuwe technologieën en inzichten, zal er een specifieke uitwerking nodig zijn voor de openbare ruimte van de 21ste eeuw. Dit betekent dat de standaard inrichting en beheer van de openbare ruimte, zoals vastgelegd in de huidige DIOR, op sommige onderdelen nu nog niet aansluit en/of ontoereikend is. Zo dient het Middengebied als een testcase voor een vernieuwde aanpak van de inrichting en beheer van de buitenruimte van de 21ste eeuw. Het is dan ook van belang dat de ervaringen en inzichten die worden opgedaan bij de ontwikkeling van het Middengebied worden meegenomen in het herijken en actualiseren van de huidige DIOR.

Bij een nadere uitwerking in het beeldkwaliteitsplan en het standaard programma van eisen per deelgebied dient er een toetsing plaats te vinden op de huidige DIOR. Indien er nieuwe ambities of afwijkingen zijn die nog niet zijn opgenomen in de huidige DIOR, dienen ze nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied. De afwijkingen op de huidige DIOR worden beargumenteerd gespecificeerd. Deze specifieke uitwerkingen worden verder uitgewerkt, waarbij wordt aangegeven welke inrichtingseisen en richtlijnen specifiek voor het Middengebied gelden en welke van toepassing zijn volgens de huidige, standaard DIOR. Tevens wordt er bij elk beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan een beheerparagraaf opgenomen, waarin ook de beheer- en onderhoudskosten worden uitgewerkt.

In onderstaand tabel geven we aan welke afwijkingen we op ons af zien komen

Doelen en ambities Masterplan	Afwijking t.o.v. DIOR
Inrichting woonstraat – Groene leefstraat Meer groen, meer bomen, meer water en minder verharding	<p>Dit is een nieuwe ambitie die nog niet is opgenomen in de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied.</p> <p>Deze ambitie zorgt voor een andere verdeling van het areaal en ander soort materiaal. Afname van verharding, toename groen en waterdoorlatende inrichtingsmateriaal. Omdat we hier praten over innovatieve maatregelen is het onduidelijk welke garanties gegeven kunnen worden ten aanzien van de levensduur van materialen, tevens is nog niet duidelijk welk onderhoud en beheer nodig is en wat de consequenties zijn.</p>
Klimaat adaptieve maatregelen Omdat het klimaat in toenemende mate zal veranderen en extreem weer vaker voorkomt wordt in dit plan uitgegaan van 15% ruimte om klimaat adaptieve maatregelen te nemen, voor waterberging en groenvoorziening	<p>Gebruikelijk is een ruimtereservering van 10%. Waterberging. De verhoging van de reservering zorgt voor een toename in het areaal en een toename in kosten voor het beheer en onderhoud.</p>
Aquathermie De inzet is nog niet zeker er is geen rekening mee gehouden in het voorkeursalternatief in de MER, onderzoek loopt nog tot voorjaar 2023 i.s.m. Dunea	<p>Dit is een nieuwe ambitie die nog niet is opgenomen in de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied. Mocht aquathermie toegepast worden heeft dit invloed op de ondergrondse ruimteclaim. Tevens brengt dit beperkingen mee voor de inrichting van het maaiveld.</p>

<p>Impuls biodiversiteit De transitie in het Middengebied wordt gebruikt om een flinke impuls te geven aan de biodiversiteit</p>	<p>De aanleg van natuurvriendelijke oevers (nvo) en bloemrijke bermen wijkt niet af van de DIOR.</p> <p>Onderhoudskosten van nvo zijn hoger ten opzichte van een harde beschoeiing. Afhankelijk van het gewenste beeld dient een specifiek onderhoudsplan opgesteld te worden per type oever.</p> <p>Om opbarsting te voorkomen verwachten we eilandjes aan te moeten leggen in de watergangen voor tegendruk. Dit is een afwijking van de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied.</p> <p>In het plan wordt uitgegaan van nvo op particulier terrein. We hebben onvoldoende invloed op het in stand houden van particuliere natuurvriendelijke oevers. We voorzien dat deze deels omgevormd worden naar een harde beschoeiing waardoor het beeld zal veranderen.</p> <p>Afhankelijk van het eindbeeld en de doelsoorten die we in het gebied willen dient het beheer aangepast te worden. Voor het hebben en houden van bloemrijke bermen is verschraling nodig, dit brengt extra kosten met zich mee. Mocht er gekozen worden voor gebiedseigen bermen komt dit waarschijnlijk niet overeen met de esthetische kwaliteit die de toekomstige inwoners verwachten.</p> <p>De natuurlijke inrichting en beheer komt niet overeen met de huidige beeldkwaliteit. Niet de esthetische kwaliteit, maar de ontwikkelmogelijkheden van flora en fauna worden als belangrijkste gezien. Dit is een afwijking van de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied.</p>
<p>Mobiliteit en parkeren De auto verdwijnt uit het straatbeeld en zal op centrale parkeerlocatie of in beperkte mate op eigen terrein geparkeerd staan. De auto staat niet overal voor de deur en niet meer in het zicht. De leefbaarheid vergroten we hierdoor en we geven meer ruimte aan onze inwoners om te bewegen, spelen en recreëren</p>	<p>Hoe we dit realiseren, wordt in het vervolg uitgewerkt in gedetailleerdere ontwerpen. Dit is een nieuwe ambitie die nog niet is opgenomen in de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied.</p>
<p>Parkeren, hubs Parkeren gebeurt in multifunctionele hubs, waarin ook andere buurtfuncties zijn ondergebracht zoals een buurthuiskamer</p>	<p>Dit is een nieuwe ambitie die nog niet is opgenomen in de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied.</p>

<p>(sociaal programma), pakkettenwand, onderhoudspunt voor fietsen, flexwerkplek, buurtbatterij</p>	<p>Parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers is veilig, doordat vanuit de woningen zicht is op de geparkeerde auto's, volgens de intentie van het Politiekeurmerk. Grotere parkeerterreinen voor bewoners en/of bezoekers bij woningen en woongebouwen zijn overzichtelijk, waarbij: het terrein gecompartmenteerd is in aparte, herkenbare, kleinere eenheden met elk maximaal 25 parkeerplaatsen; er vanuit tenminste enkele woningen zicht is op vrijwel elke parkeerplaats. Dit ook met het oog op inbraak (leeghalen van bedrijfsbussen) en vandalisme (banden lekprikken, autobrand). Het voorkomen van langdurige stalling van caravans, trailers en aanhangwagens.</p>
<p>Duurzaam Veilig richtlijnen De inrichting van de openbare ruimte in het Middengebied vraagt om een andere benadering dan de traditionele Duurzaam Veilig richtlijnen.</p>	<p>Er dient zeker aandacht besteed te worden aan de veiligheid van de openbare ruimte. Er wordt juist op een andere manier invulling gegeven aan de ruimte, waarbij de nadruk ligt op wandelen en fietsen en er minder ruimte is voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor zal er minder interactie zijn tussen langzaam en snel verkeer en wordt de openbare ruimte als geheel veiliger.</p> <p>Dit is een nieuwe ambitie die nog niet is opgenomen in de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied.</p>
<p>Energie In het plan wordt uitgegaan van een zonnelandschap en zonnecollectoren op de daken van de bebouwing</p>	<p>Er zullen keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van de boomsoort, boomhoogte en de afstand van de gevel. We verwachten tegenstrijdige belangen (opwekking energie en voldoende schaduw voor hittestress en waterberging). Dit kan resulteren in intensiever onderhoud van hoge beplanting, of minder opwekking van energie dan noodzakelijk.</p> <p>De invloed van een zonnelandschap op het beheer hangt af van de recreatieve waarde, die al dan niet wordt gerealiseerd in het landschap. We gaan ervan uit dat dit landschap door derden wordt geëxploiteerd, inclusief de openbare ruimte waarin de zonnecollectoren staan.</p> <p>Dit is een nieuwe ambitie die nog niet is opgenomen in de DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied.</p>
<p>Bodem Om bodemdaling tegen te gaan wordt het Middengebied voorbelast. De kreekrug is gesitueerd op een stabiele ondergrond, de overige gebieden zijn minder stabiel. Er is</p>	<p>Buiten de Kreekrug verwachten we na aanleg een restzetting. Zetting van de bodem vindt voornamelijk plaats in de eerste jaren na aanleg en de snelheid van de zetting neemt af naarmate de tijd verstrijkt. Door de onstabiele</p>

<p>een restzettingseis van 20cm in 10.000 dagen opgelegd.</p>	<p>ondergrond moeten we rekening houden met een ander onderhoud en beheer. Er zal sneller onderhoud nodig zijn dan op stabiele gronden. Momenteel wordt onderzocht of de restzettingseis verhoogd kan worden. Restzettingseis is beeldkwaliteit C te realiseren, dan moet de zetting minder dan 50cm zijn. Als we uitgaan van een vervangingscyclus van 60 jaar kom je uit op zetting van 8,5 cm per 10 jaar</p>
<p>Kwel Voorkomen van opbarsting en kwel</p>	<p>Kwel heeft een negatieve invloed op de waterkwaliteit en de biodiversiteit. Daarnaast zorgt het kwel ervoor dat het water bruin wordt. Voor de extra wateropgave in het plan brengen we oppervlaktewater terug in het gebied. Hierdoor verlagen we de druk op de ondergrond en vergroten we de kans op kwel. We verwachten dat het noodzakelijk is om watergangen te graven die minder diep en minder breed zijn om de kans op opbarsting te verlagen. Deze watergangen slibben sneller dicht waardoor eerder onderhoud nodig is.</p> <p>Dit is een afwijking van de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied.</p>
<p>Circulaire waterketen De capaciteit van de afvalwaterketen in het gebied staat onder druk. Er dient gekeken te worden naar een nieuwe manier van zuiveren, waarbij gezocht moet worden naar de behandeling van afvalwater en het hergebruik.</p>	<p>De afvalwaterstromen dienen gescheiden te worden. Dit kan op verschillende wijze, echter is duidelijk dat een traditioneel stelsel niet voldoet aan de wens om een circulaire waterketen te realiseren.</p> <p>Dit is een afwijking van de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied.</p>
<p>Bereikbaarheid (stappen en trappen)</p>	<p>Dit is een nieuwe ambitie die nog niet is opgenomen in de huidige DIOR en die dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied. We verwachten dat het netwerk van wandel en fietsroutes in uitzonderingssituaties tevens gebruikt wordt door gemotoriseerd vervoer. Zoals klusbussen, bezorgingsdiensten, hulpdiensten en gehandicapten of mensen die moeilijk ter been zijn. Hierop zijn de routes niet ontworpen en kunnen schadebeelden ontstaan die hoge onderhoudskosten met zich meebrengen. Toezicht en handhaving zal ook toe gaan nemen.</p>
<p>Circulair Insteek is een circulaire ontwikkeling en stappen te zetten naar een circulaire</p>	<p>Met de toepassing van circulariteit en innovaties is het onduidelijk welke garanties gegeven kunnen worden te aanzien van de levensduur</p>

<p>economie. Dat betekent een zorgvuldig gebruik van materialen door zoveel mogelijk circulair te bouwen en energie en materiaalstromen in dorp en landschap zoveel mogelijk te sluiten. Het streven is om een integraal, circulair polderlandschap te realiseren.</p>	<p>van materialen, tevens is nog niet duidelijk welk onderhoud en beheer nodig is en wat de consequenties zijn.</p> <p>Dit is een nieuwe ambitie die nog niet is opgenomen in de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied</p>
<p>Koning Willem I bos</p>	<p>In de DIOR zijn geen eisen opgenomen voor de aanleg van een bos.</p>

Vervolg

Deze specifieke uitwerking van de huidige DIOR wordt gelijktijdig ontwikkeld tijdens het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Hierbij geven we aan welke inrichtingseisen en richtlijnen specifiek van toepassing zijn op het Middengebied, en welke van toepassing blijven op de standaard DIOR. Bij het uitwerken van de verschillende deelplannen voor de openbare ruimte zullen de verwachte kosten voor instandhouding per deelplan inzichtelijk worden gemaakt door het opstellen van een beheerparagraaf. In deze paragraaf leggen we de onderhoudsmaatregelen vast, inclusief de bijbehorende vervangings- en beheerskosten. Deze kosten zullen vergeleken worden met de huidige gemiddelde kosten voor het onderhoud van de openbare ruimte in de gemeente Zuidplas. Vervolgens zullen deze kosten een belangrijke rol spelen bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Op deze manier wordt bij het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte rekening gehouden met de financiële aspecten van het onderhoud op de lange termijn. De genoemde uitgangspunten zullen leidend zijn bij de uitwerking van de deelplannen voor het inrichtingsplan van de openbare ruimte.