



gemeente
Zuidplas

Versie: 14 januari 2026

Nota Van Uitgangspunten 2026

Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder



Een woord vooraf

Voor u ligt de herijkte Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder, een vertaling van de 11 ambities uit het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021). Het Middengebied bestaat uit Cortelande, twee bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II, het Koning Willem I bos, het energielandschap, de Groene Waterparel, de Groene Schakel en de agrarische zone. Wanneer het volledige programma uit deze Nota van Uitgangspunten is gerealiseerd, wonen er bijna 20.000 mensen in dit nieuwe dorp. Hoe dat nieuwe dorp er dan uit ziet?

Het nieuwste dorp van Zuidplas, waar het buitenleven samen wordt gevierd

Een dierbare stek, dit nieuwerwetse dorp, waar je elkaar nog groet op straat en waar diverse generaties, uit elke windstreek thuiskomen. Kinderen die buiten spelen, én volwassenen fijn buiten leven. Waar je voor elkaar zorgt en waar ondernemende mensen de ruimte hebben om te doen. Met lef en gevoel van vrijheid, af en toe buiten de lijntjes. Én tegelijkertijd met aandacht, voor al dat is: mensen én natuur.

Waar wijsheid onderling wordt gedeeld, en vooral: alle ervaring van toen met de kennis van morgen zich vermenigvuldigd. Pionierend. Én nuchter, met de schouders eronder. Met liefde voor de aarde en met oog voor elkaar. Zo ontstaat er een dorp klaar voor de toekomst, onderling verbonden met zijn omgeving, sterk en klimaatrobust. Hier wordt het water gekoesterd én al wat groeit en bloeit beweegt mee. Een landschap dat zich gaandeweg ontwikkelt, en het nieuwste dorp door zijn ondernemende inwoners organisch floreert.

Wonen, werken en ontspannen komen hier buitengewoon natuurlijk samen. Met sport en spel, muziek, eten en drinken. Bij de vereniging, bij elkaar thuis of in de frisse buitenlucht. Waar reuring én rust hand in gaan, en vooral ... Waar het buitenleven samen wordt gevierd.

Totstandkoming van dit document

In oktober 2023 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder vastgesteld, waarin de uitgangspunten en ambities zijn opgenomen voor de ontwikkeling van het nieuwe dorp Cortelande. Bij de besluitvorming is afgesproken dat deze Nota van Uitgangspunten regelmatig wordt herijkt, om zo mee te kunnen bewegen met nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Vervolgens heeft de gemeenteraad in mei 2024 het bestemmingsplan voor Cortelande vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft op een aantal punten ruimtelijke en inhoudelijke consequenties voor de planvorming van Cortelande. Zo is onder meer de gemiddelde parkeereis toegenomen van 1,1 per woning naar 1,3 per woning voor de eerste fase. Ook heeft de gemeenteraad bepaald dat er geen appartementencomplexen met meer dan 3 bouwlagen kunnen worden gerealiseerd direct achter de bestaande linten, en dat er op een aantal plekken langs de Vierde Tochtzone appartementencomplexen tot 8 bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan is gewerkt aan nadere stedenbouwkundige uitwerking voor de eerste fase van het dorp, fase 1A, waarbij rekening is gehouden met deze nieuwe inzichten. Deze uitwerking is ook getoetst op financiële haalbaarheid. Ook hebben nadere onderzoeken en nieuwe inzichten bijgedragen aan de verdere planvorming, zoals nader toegelicht in hoofdstuk 1. Een en ander heeft tot gevolg gehad dat de verschillende uitgangspunten en ambities op onderdelen zijn gewijzigd in deze herijkte Nota van Uitgangspunten.

Samenvatting van dit document

Met deze herijkte Nota van Uitgangspunten is een robuuste en actuele basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van het dorp Cortelande in het Middengebied in de Zuidplaspolder. Het plan blijft trouw aan het dorpse karakter, maar beweegt mee met nieuwe inzichten en de realiteit van vandaag. Door een integrale benadering van wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid en participatie ontstaat een toekomstbestendige leefomgeving waarin de ambitie van 8.000 woningen op verantwoorde wijze gerealiseerd kan worden.

Inhoudsopgave

	Een woord vooraf	2
	Inhoudsopgave	3
1.	Inleiding en leeswijzer	4
1.1	Doelstelling van de Nota van Uitgangspunten	4
1.2	Aanleiding voor herijking	4
1.3	Vertrekpunt voor de herijkte Nota van Uitgangspunten	5
1.4	Proces tot nu toe	6
1.5	Samenhang met planologisch kader en traject Wim Kuijken	6
1.6	Vervolgproces na vaststelling	7
1.7	Leeswijzer	7
2.	Plangebied	8
2.1	Zuidplaspolder: droogmakerij van de 19e eeuw	8
2.2	Middengebied: ligging in de polder	9
3.	Thematische ambities en uitgangspunten	11
3.1	Thema: Dorpse woon- en leefkwaliteit	11
3.2	Thema: Klimaat en toekomstbestendigheid	17
3.3	Thema: Mobiliteit	19
3.4	Thema: Gezonde leefomgeving, Ecologie en Landschap	24
3.5	Thema: Duurzaamheid	29
4.	Gebiedsgerichte inrichtingsprincipes	31
4.1	Specifieke kenmerken voor de structuren	32
4.2	Specifieke kenmerken voor de gebieden	45
5.	Fasering	58
5.1	Uitgangspunten fase 1A	58
5.2	Placemaking, prijsvraag en dorpse woon- en leefkwaliteit	61
5.3	Voorzieningenprogramma	62
5.4	Witte vlekken	63
5.5	Tijdelijk wonen	63
5.6	Groene Schakel	63
5.7	Energielandschap	64
5.8	Mobiliteit	65
5.9	Inpassing bestaande lintbebouwing Middelweg/Bredeweg (fase 1A)	66
5.10	Bouwrijp maken, aanleg ondergronde infrastructuur	66
5.11	Planproces na vaststelling NvU en participatie	67
5.12	Vervolgfases planontwikkeling	67
6.	Agenda beleidsontwikkeling	68
	Bijlagen	71
	Begrippenkader	72

1. Inleiding en leeswijzer

1.1 Doelstelling van de Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten vertaalt de ambities uit het Masterplan naar actuele uitgangspunten die passen binnen de huidige beleidskaders, maatschappelijke opgaven en financiële randvoorwaarden. Ze vormt het kader voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, waarin het dorps karakter, ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en maatschappelijke functies centraal staan.

Met de Nota van Uitgangspunten spreekt het college van B&W met de gemeenteraad af om uitvoering te geven aan de **uitgangspunten**. Het gaat hierbij om een resultaatverplichting. Wanneer uitgangspunten later toch niet haalbaar blijken, komt het college van B&W hierop terug bij de gemeenteraad. De **ambities** zijn inspanningsverplichtingen: er wordt gestreefd om hier zo goed mogelijk invulling aan te geven, wetende dat dit niet volledig in de hand van ligt van de gemeente.

De Nota van Uitgangspunten is ook een handvat om uitgangspunten en ambities te monitoren, door zowel het opgaveteam als het college van B&W en de gemeenteraad. Op basis van het herijkte document, wordt uitwerking gegeven aan een monitoringsystematiek.

1.2 Aanleiding voor herijking

Sinds de vaststelling van de eerste Nota van Uitgangspunten op 23 oktober 2023 (definitieve versie d.d. 4 november 2023) hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die aanleiding geven tot een herijking/ actualisatie van de uitgangspunten. Met de gemeenteraad is destijds ook afgesproken om de Nota van Uitgangspunten periodiek te herijken, zodat de gemeenteraad hierin kaderstellend blijft optreden. Deze herijking is daarbij noodzakelijk om ervoor te zorgen dat het plan aansluit bij de actuele beleidscontext, maatschappelijke opgaven en uitvoeringsmogelijkheden.

De belangrijkste aanleidingen zijn als volgt:

- **Nieuwe beleidskaders en/ of wet- en regelgeving**
Relevante beleidsdocumenten op lokaal, regionaal en nationaal niveau zijn gewijzigd of nieuw vastgesteld. Dit vraagt om een hernieuwde toetsing van de uitgangspunten aan het actuele beleid. Zoals de recent vastgestelde Integrale Visie Maatschappelijke Voorzieningen en bijbehorende Gemeentelijke Visie op Maatschappelijk Voorzieningen en het Gemeentelijk Beleidsplan Riolerings 2025. Tevens is er de geactualiseerde Woonvisie met de actuele huurprijsgrenzen, maar dit heeft niet geleid tot een wijziging van deze Nota. Een laatste controle aan het vastgestelde bestemmingsplan heeft geleid tot enkele aanpassingen.
- **Moties en amendementen van de gemeenteraad**
De gemeenteraad heeft het college de opdracht gegeven om een aantal onderwerpen te onderzoeken en/ of bij te stellen, zoals de parkeernorm (naar 1,3 parkeerplaatsen per woning) en de bouwlagen (maximaal 3 achter de linten en beperkte mogelijkheden voor 8 bouwlagen) binnen het plangebied.
- **Toetsing aan de hand van verdere planuitwerking**
Deze herijkte NvU is getoetst aan de hand van het recent opgestelde stedenbouwkundig casco fase 1A, maar dit heeft niet geleid tot aanpassingen van de uitgangspunten of ambities.
- **Toetsing tijdens participatie- en marktconsultatie**
Er is participatie en marktconsultatie georganiseerd rondom het stedenbouwkundig casco fase 1A, de ruimtelijke vertaling van deze Nota voor het woningbouwgebied fase 1A. Tijdens de participatietrajecten zijn reacties, wensen en zorgen geuit door omwonenden, belanghebbenden en andere betrokken partijen.

- **Toetsing aan technische belemmeringen**

Uit nadere onderzoeken en studies – zoals bodemonderzoek, verkeersanalyses of ecologische quickscans – is niet gebleken dat sommige uitgangspunten niet uitvoerbaar zijn. Dit heeft niet geleid tot bijstelling van de uitgangspunten of ambities.

- **Uitgangspunten, dan ambities**

Bij de herijking van dit document is geconstateerd dat een aantal ambities inmiddels als uitgangspunt kunnen gelden voor de opgave. Uitgangspunten zijn 'hard' – daar gaan we voor – terwijl de ambities nog nadere uitwerking, middelen of andere partijen vragen. Voor de leesbaarheid en navolgbaarheid van dit document, staan de uitgangspunten eerst, daarna de ambities.

- **Enkele tekstuele aanscherpingen en verduidelijkingen**

Zoals het schrappen van een herhaling in de uitgangspunten.

1.3 Vertrekpunten voor de herijkte Nota van Uitgangspunten

Hierboven is geschetst welke ontwikkelingen aanleiding hebben gegeven voor een herijking van de Nota van Uitgangspunten. De volgende onderwerpen zijn hier als vertrekpunt in meegenomen, in lijn met de kaders die de gemeenteraad heeft meegegeven.

Woningbouwprogramma geïndexeerd naar (huur)prijsgrenzen 2025

Het woningbouwprogramma is binnen de afgesproken kaders geïndexeerd naar de huidige prijsgrenzen. De verdeling richt zich op een evenwichtige mix van doelgroepen en woningtypen:

- **30% sociale huurwoningen (tot € 900)**
(ca. 2.400 woningen, conform eerder vastgesteld gemeentelijk kader en bestuurlijke afspraken)
- **7% betaalbare koopwoningen (tot € 280.000) en/of middenhuurwoningen (€ 900 - € 1.184)**
o Binnen deze categorie wordt in het programma uitgegaan van minimaal 4% betaalbare koopwoningen.
- **13% middeldure lage koopwoningen I en/of II**
(waarbij wordt aangesloten bij de actuele NHG-prijsgrens voor 2025: € 450.000 v.o.n.)

Deze verdeling waarborgt betaalbaarheid, diversiteit en doorstroming, en sluit aan op de actuele woningbehoefte binnen de regio. Voor fase 1A geldt een iets ander programma. Dit hangt samen met de voorwaarden voor de Woningbouwimpuls subsidie, waardoor we rekening houden met meer betaalbare woningen in fase 1A.

Kaders vanuit het Masterplan (2021)

De volgende uitgangspunten uit het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) blijven onverkort van kracht:

- Ontwikkeling van twee bedrijventerreinen van in totaal 65 hectare bruto rond de Gouweknoop;
- Realisatie van twee nieuwe hoofdontsluitingen op de N219, een hoofdontsluiting op de Middelweg/ Bredeweg en diverse langzaam verkeersverbindingen;
- Klimaatadaptieve inrichting van het gebied conform het Convenant Klimaatadaptief Bouwen van de provincie Zuid-Holland;
- Energieneutrale ontwikkeling van Cortelande;
- Vaststelling van bouw binnen brandaandachtsgebieden, met inachtneming van de maatregelen uit rapportage Z20.002581.

1.4 Proces tot nu toe

De uitgangspunten in deze herijkte Nota van Uitgangspunten zijn het resultaat van een zorgvuldig proces, bestaande uit:

- Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (door de raad vastgesteld op 19 mei 2021);
- Afspraken met bestuurlijke partners in:
 - o De Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (ondertekend op 1 juli 2021) met provincie Zuid-Holland en Grondbank RZG Zuidplas;
 - o De Deelovereenkomst Mobiliteit (ondertekend op 28 en 29 juni 2023) met provincie Zuid-Holland en gemeenten Gouda en Rotterdam;
 - o De Intentieovereenkomst Mobiliteit (ondertekend op 27 mei 2024) met gemeente Waddinxveen;
 - o De Deelovereenkomst EVZ (ondertekend op 31 januari 2025) met provincie Zuid-Holland.
- De Nota van Uitgangspunten Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (door de raad vastgesteld op 23 oktober 2023), de voorganger van voorliggend document;
- Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 (door de raad vastgesteld op 14 mei 2024);
- Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 (door de raad vastgesteld op 11 februari 2025);
- Beleidsdocumenten en uitwerkingen zoals:
 - o MER en voorkeursalternatief (door B&W vastgesteld op 31 januari 2023);
 - o Mobiliteitsconcept Cortelande (door raad vastgesteld als bijlage van de NvU op 23 oktober 2023);
 - o Toetsingskader Groene Schakel (door raad vastgesteld op 11 februari 2025);
 - o Visie op maatschappelijke voorzieningen 2025-2040 (door de raad vastgesteld op 16 september 2025).
- Participatiebijeenkomsten en consultaties met bewoners, ondernemers, gemeenteraad en programmacommissie;
- Woonplaatsbesluit, 7 oktober 2025, inwerkingtreding 1 januari 2026.

1.5 Samenhang met planologisch kader en traject Wim Kuijken

Parallel aan de totstandkoming van de herijkte Nota van Uitgangspunten, lopen twee beroepsprocedures bij de Raad van State. Deze gaan over de twee vastgestelde bestemmingsplannen. De procedure van het eerste bestemmingsplan loopt sinds medio 2024, en heeft, in verband met beroepen ingesteld door medeoverheden, aanleiding gevormd voor een interventie van (demissionair) minister Keijzer van het ministerie van VRO. Op haar verzoek is dhr. Wim Kuijken gevraagd om als onafhankelijk adviseur gesprekken te voeren met de overheden die bij deze eerste beroepsprocedure betrokken zijn, met het doel om te komen tot nieuwe afspraken over water, mobiliteit en uitvoerbaarheid.

In oktober is het eindadvies van dhr. Kuijken gepresenteerd aan (demissionair) ministers Keijzer (VRO) en Tieman (I&W) en alle bij het traject betrokken partijen en zijn afspraken gemaakt over het vervolgtraject. Afspraken waarvoor goedkeuring nodig is van de gemeenteraad, hebben een plek gekregen in het raadsvoorstel behorend bij deze herijkte Nota van Uitgangspunten en de bijbehorende grondexploitatie voor fase 1A. Aanscherpingen van het bestemmingsplan, voortvloeiend uit de beroepsprocedure, krijgen een plek in een herstelbesluit.

De beroepsprocedure van het tweede bestemmingsplan is in het voorjaar van 2025 gestart. Eventuele nieuwe inzichten uit de beroepen worden op dit moment bestudeerd, en hebben nog geen plek kunnen krijgen in deze NvU. Zo nodig volgt hiervoor later een volgende herijking van de NvU en herstelbesluit voor dit bestemmingsplan. In geval van mogelijke tegenstrijdigheden tussen deze herijkte Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan, is het bestemmingsplan leidend voor de juridisch-planologische bouw mogelijkheden in het plangebied.

1.6 Vervolproces na vaststelling

De herijkte Nota van Uitgangspunten vormt, samen met het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig casco voor fase 1A, het richtinggevende kader voor de integrale ontwikkeling van het Middengebied Zuidplaspolder. Het stedenbouwkundig casco is voorafgaand aan vaststelling door het college van B&W getoetst via een marktconsultatie met marktpartijen. Vervolgens wordt zij gelijktijdig met de grondexploitatie voor de eerste fase ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Na vaststelling vormt de Nota van Uitgangspunten de basis voor:

- De voorbereiding van aanbestedingen met marktpartijen, woningcorporaties en wooncoöperaties;
- De uitwerking van deelgebieden in stedenbouwkundige plannen en bijbehorende beeldkwaliteitsplannen (inclusief programma's van eisen);
- De uitwerking van groenontwikkeling met groenbeheerders en andere stakeholders;
- Het agenderen van beleidsontwikkeling en -actualisatie (waar nodig);
- Verdere participatie en gesprekken met bewoners, ondernemers en belanghebbenden;
- De financiële onderbouwing en doorontwikkeling van de grondexploitatie (GREX);
- De realisatie en fasering van het Middengebied.

1.7 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. Klimaat robuust

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

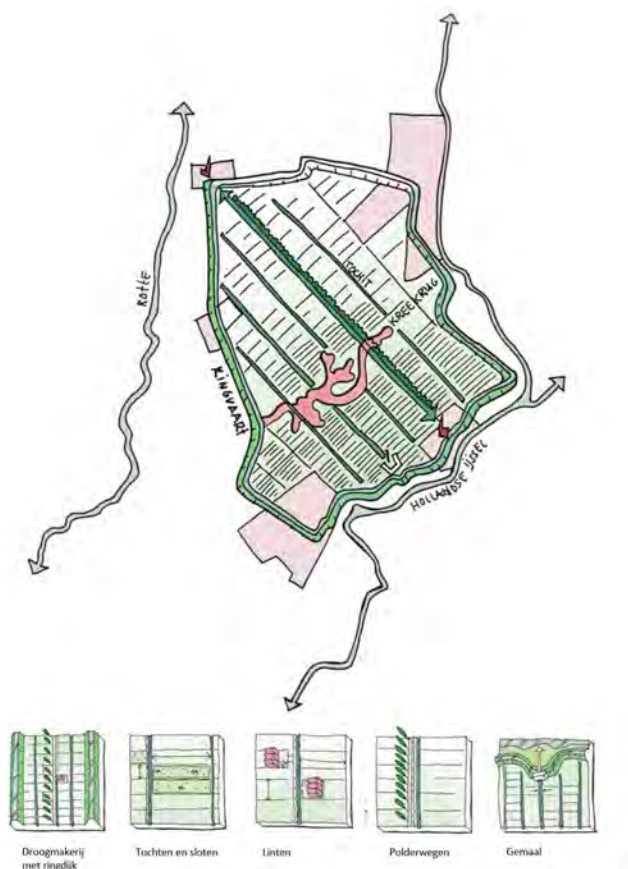
In hoofdstuk 2 wordt het plangebied in zijn omgeving kort toegelicht. In hoofdstuk 3 zijn de ambities en uitgangspunten uitgewerkt die gelden voor het gehele plangebied, langs de vijf bovengenoemde thema's. Hoofdstuk 4 is gebiedsgericht opgebouwd. Dit wil zeggen dat in dit hoofdstuk specifieke gebiedskernmerken en inrichtingsprincipes zijn opgenomen voor de 12 verschillende deelgebieden en structuren. Hoofdstuk 5 duidt de eerste fase van de ontwikkeling en wat deze fase wel en niet zal bevatten. Hoofdstuk 6 bevat een beleidsagenda, op basis van de lessen en ervaringen bij het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten.

2. Plangebied

2.1 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 door wind aangedreven poldermolens in de 15e eeuw werd het droogleggen verbeterd maar ook het inklinken van de polder versneld. In de 16e 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 19e 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 20e 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 21e 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 continu onder druk van stedelijke groei, klimaatverandering en de energietransitie. Als neveneffect van de continue ruimtelijke druk dreigt er verdere verrommeling van de polder.



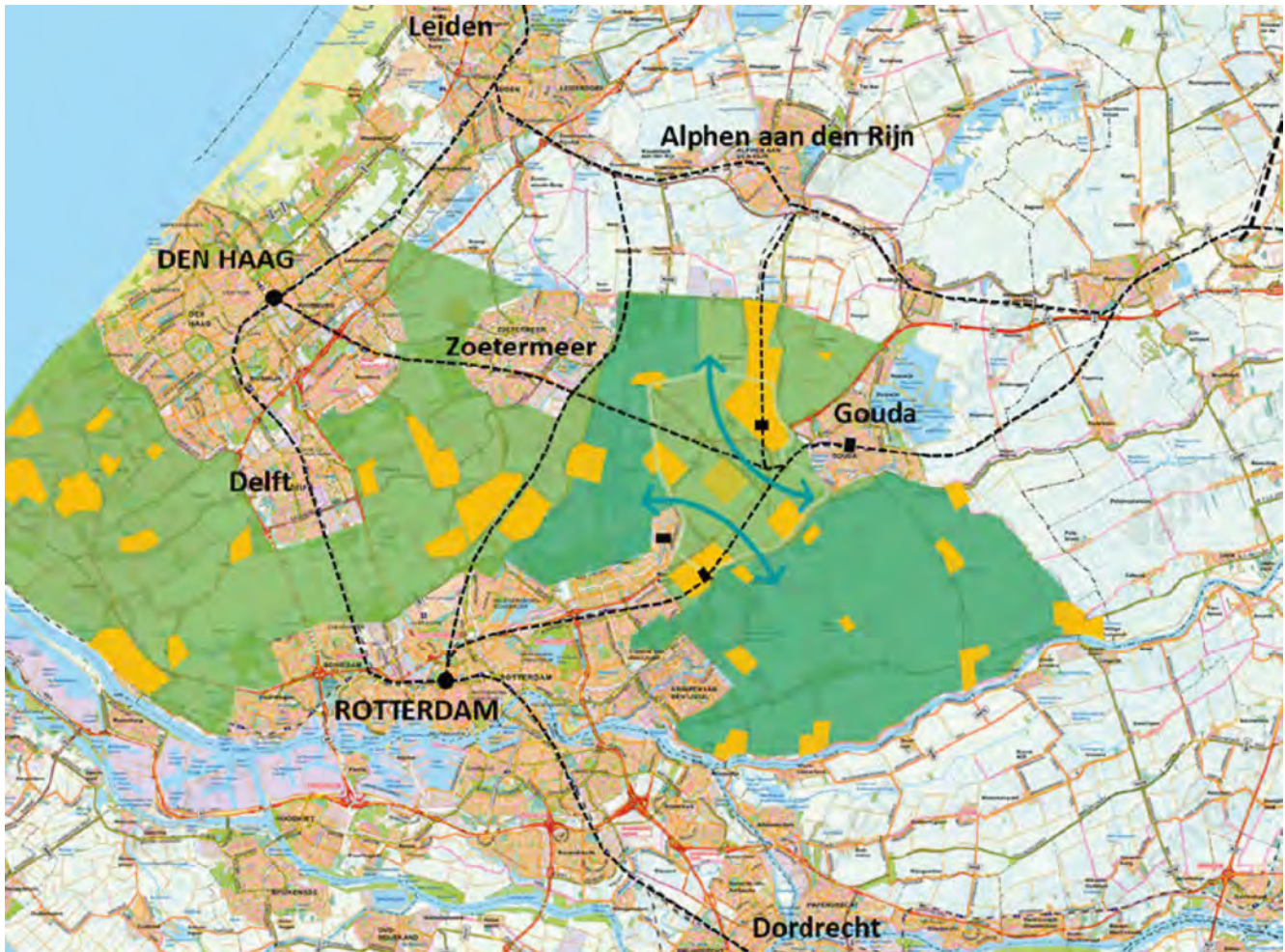
2.2 Middengebied: ligging in de polder

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 verkeersonderzoek toont aan dat de inwoners van de dorpen in en rondom de Zuidplaspolder een sterke forensenrelatie hebben met Rotterdam en Den Haag. 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. Ook wordt met gemeente Gouda verkend of een nieuw station, op het middelpunt tussen Cortelande, Westergouwe en Moordrecht, gerealiseerd kan worden.

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 ook 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 de huidige 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



Positionering van het Middengebied van de Zuidplaspolder in de regio.

3. 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 waar dat wenselijk en mogelijk was) 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 de 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 deze Nota een inspanningsverplichting aangaat.

Dit verschil is in deze Nota opgenomen om als gemeente voldoende wendbaarheid in de planuitwerking te houden. Soms is er ook nader onderzoek nodig om te zien hoe invulling aan een ambitie gegeven kan worden. 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 (minimaal eens per jaar).

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 hebben in het bestemmingsplan, is dit eveneens in een voetnoot opgenomen.

3.1 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 karakter. 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 dorpse leefkwaliteit is het daarnaast nodig dat er 'een hechte zelfredzame gemeenschap' ontstaat. Ook zijn in een dorp dorpse commerciële voorzieningen op een steenworp afstand aanwezig en is er nabijgelegen werkgelegenheid, zodat er geen slaapdorp ontstaat. Het thema Dorpse woon- en leefkwaliteit vertaalt zich in de volgende ambities en uitgangspunten:

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. Nabuurschap: We willen eenzaamheid in het plangebied voorkomen en zetten in op nabuurschap. In dit dorp woon je niet anoniem, maar maak je onderdeel uit van een dorpse gemeenschap. Om dit te stimuleren worden evenementen georganiseerd gericht op ontmoeting en verbinding, voor en door bewoners. Ook wordt de openbare ruimte ingericht op ontmoeting met parken, groengebieden en hofjes en we zetten in op

collectieve woonvormen.

- 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. Sociale huurwoningen worden vermengd met andere prijscategorie woningen gebouwd in buurten. Ook is er ruimte voor een aantal specials (zoals tiny houses, ecowoningen en CPO). 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. Ontspannen, compacte woonbuurtjes rond centrale groene ontmoetingsplekken in verbinding met het omliggende landschap, wat ten goede komt aan het nabuurschap. 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. Tenslotte draagt het bij aan het buurtgevoel, en trots zijn op je eigen buurt.
- 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, nabuurschap, 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.
- h. Collectieve tuinen: Collectieve tuinen dragen bij aan een aantrekkelijk groen uiterlijk, ontmoeting, sociale cohesie en nabuurschap, bijvoorbeeld in de vorm van semi private tuinen in mandelig eigendom.
- i. 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 een informele manier ontmoeten, wat weer bij kan dragen aan de gemeenschapszin en saamhorigheid in het gebied.
- j. Uitnodigen tot buitenleven: Cortelande 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 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. Het landschap begint bij de voordeur in de vorm van groene woonstraten die de verbindingen vormen met de grote groene structuren in de wijk.
- k. Uitnodigen tot spelen: Speelaanleidingen (zoals natuurlijke speelgelegenheden, wadi's, klimbomen, etc.) 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.
- l. Placemaking: We willen gebruikswaarde geven aan plekken in de openbare ruimte, zoveel mogelijk in samenspraak met bewoners en ondernemers. Daarom zetten we in op het betrekken van deze bewoners en ondernemers en maken we ruimte voor maatschappelijke initiatieven.
 - 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 dorpse uitstraling.
 - n. Gestapelde bouw beperkt: Gestapelde bouw (tot maximaal zes lagen) 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 herkenningpunt of ten behoeve van de oriëntatie in een gebied. Zoals een kerk, toren of ander hoog bouwwerk in een dorp dat had in het verleden.
 - o. We streven ernaar dat gebouwen met vier bouwlagen of meer zodanig worden ontworpen dat toekomstig optoppen tot de mogelijkheden blijven behoren. Hiermee behouden we flexibiliteit om binnen de toegestane maximale bouwhoogtes uit het bestemmingsplan, in te spelen op een veranderende woningvraag.
 - p. Beperkte blok lengtes: Een dorpse uitstraling van straten wordt bewerkstelligd door lange bouwblokken en dichtbebouwde straten en linten zoveel mogelijk te voorkomen.
 - q. 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 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.
 - r. Werken in Middengebied: We realiseren twee nieuwe bedrijventerreinen die bijdragen aan de lokale werkgelegenheid:
 - I. Doelwijk II: Ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie. Het gaat voornamelijk om middegrote bedrijven in de industrie en agrifood. Kleinschalige distributie wordt mogelijk gemaakt waar dat passend is. Grootschalige logistiek wordt uitgesloten van vestiging op het terrein;
 - II. Gouwepark II: Een regulier gemengd bedrijventerrein voor kleine en middelgrote bedrijven. Bedrijven met een hogere milieucategorie en grootschalige logistiek worden uitgesloten van vestiging op het terrein.
 - s. Een dorp met een hart: Een centrale ontmoetingsplek in de vorm van een voorzieningencentrum met winkels, horeca en een dorps huis (multifunctioneel gebouw 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 ervan.
 - t. Levendige wijken: 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.
 - u. Dorps voorzieningen: Het realiseren van een volledig dorp met bijbehorend voorzieningenaanbod, dat bijdraagt aan een goede sociale cohesie en de dorps 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;
 - II. Bij de invulling van het voorzieningenniveau voor Cortelande, 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;
 - III. Maatschappelijke en commerciële voorzieningen die (fysiek) toegankelijk en bereikbaar zijn voor alle inwoners;
 - IV. Maatschappelijke voorzieningen zijn deels gecentreerd in het dorps hart, en deels verspreid over

- de wijken;
- V. De ambitie is dat de volgende voorzieningen bij de start aanwezig zijn:
 - a. Openbaar Vervoer;
 - b. Basisonderwijs in het dorp;
 - c. Voorziening voor dagelijkse boodschappen;
 - d. Huisarts/ gezondheidspost.
- v. 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.
- w. Onderwijs: Kinderen in het nieuwe dorp kunnen in hun eigen dorp naar school. Dat geldt tenminste voor basisonderwijs en eventueel ook voor voortgezet onderwijs.
 - I. We zetten in op integrale kindcentra (IKC's). 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.
- x. Ruimte voor alternatieve woonvormen: We zetten ons in voor de integratie van een breed aanbod aan alternatieve woonvormen, waarbij we in elke bouwphase ruimte reserveren voor onder andere ecokavels, tiny houses en flexibele woonruimtes. Deze vernieuwende woonconcepten worden ontwikkeld met een focus op diversiteit en aanpassingsvermogen aan verschillende levensfasen, om zo een woonomgeving te creëren die echt aansluit bij de verschillende behoeften en wensen van de toekomstige bewoners.
- y. In Cortelande streven we naar een onderscheidend dorp, niet alleen ten opzichte van de andere dorpen in de gemeente, maar ook ten opzichte van andere dorpen in de regio. Geen uitleglocatie zoals we die kennen van elders, maar een uniek en karakteristiek dorp. Daarom wordt in elke bouwphase nadrukkelijk ruimte gereserveerd voor een breed palet aan alternatieve en vernieuwende woonvormen. Denk hierbij aan ecokavels, coöperatieve woonvormen zoals tiny houses, flexibele woonruimtes én woonwagenstandplaatsen. Deze vormen dragen bij aan een inclusieve en veelzijdige wijkopbouw, waarin ruimte is voor verschillende levensstijlen, levensfasen en woonwensen. Deze woonconcepten worden zorgvuldig ingebed in het stedenbouwkundig plan, met aandacht voor landschappelijke kwaliteit, sociale cohesie en aanpasbaarheid in de tijd. Zo ontstaat een woonmilieu dat uitnodigt tot ontmoeting en waarin iedere bewoner, ongeacht achtergrond of woonvorm, zich thuis kan voelen.
- z. In de verdere uitwerking van het centrum van Cortelande:
 - I. Wordt door middel van de verkaveling gestimuleerd dat er voldoende ruimte is voor kleinschalige detailhandel/ dienstverlening, alsmede dorpsgerichte horeca, eerstelijnsgezondheidszorg en maatschappelijke voorzieningen;
 - II. Is aandacht voor flexibel ruimtegebruik om te kunnen meebewegen met de relatief snelle groei van het aantal inwoners van Cortelande;
 - III. Worden lokale Zuidplas ondernemers actief betrokken bij het inrichten van tijdelijke en permanente centrumfuncties.

Uitgangspunten

- a. Dorps karakter: De gemeenteraad heeft via amendement 2023A025 verzocht om een nadere uitwerking van het begrip 'dorps wonen'. In deze herijkte Nota van Uitgangspunten wordt gestreefd naar een leefomgeving met een herkenbare, kleinschalige en groene opzet, waarin karakteristieke laagbouw en landschappelijke inpassing centraal staan. Her en der wordt zorgvuldig ingepaste hoogbouw toegevoegd om te voorzien in diverse woonbehoeften en om verdichting op logische locaties mogelijk te maken. Wonen, werken en leven komen op natuurlijke wijze samen. Het gebied biedt ruimte aan ontmoeting, een rijk palet aan voorzieningen en versterking van de lokale economie. Het sluit aan bij de schaal van omliggende dorpen en draagt bij aan een hechte, zelfredzame gemeenschap. De definitie van 'dorps wonen' moet in het vervolgproces een verdere uitwerking krijgen, alvorens die aan de raad voor te leggen, in samenhang met het nog op te stellen beeldregieplan.
- b. Oprichting van de Pioniers van Cortelande (voorheen bewonersraad), door middel waarvan bewoners en ondernemers in het gebied betrokken worden bij de ontwikkeling.
- c. Het faciliteren van de organisatie van buurtactiviteiten om gemeenschapszin/ nabuurschap te stimuleren.
- d. Een pioniersplek (een gebouw) in het dorp als voorziening waar ruimte is voor initiatieven en ontmoeting in het dorp.
- e. Elke buurt in Cortelande heeft een groen buurt-hart als ontmoetingsplek op maximaal 300 meter loopafstand voor elke buurtbewoner.
- f. 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.
- g. Een dorpsicoon in het centrum vormt het hoogste punt in het dorp, met een maximum hoogte van 8 bouwlagen.
- h. Voor alle andere bouwwerken naast het dorpsicoon, geldt een maximale bouwhoogte van 6 lagen in Cortelande, met uitzondering van de in het bestemmingsplan specifiek aangewezen locaties voor maximaal 8 lagen langs de 4e Tochtzone. Wanneer een bouwplan wordt ontwikkeld voor hoogbouw in deze aangewezen locaties zal het college hierbij de gemeenteraad betrekken alvorens het bouwplan wordt toegestaan.
- i. Plek in het dorp voor een aantal specials:
 - I. 6-8 woonwagenplekken (verspreid over meerdere locaties): In het plan wordt nadrukkelijk ruimte gereserveerd voor woonwagenstandplaatsen als integraal onderdeel van het woningprogramma. Het voorstel is om deze te clusteren in twee kleinere woongemeenschappen, bestaande uit elk minimaal 2 en maximaal 4 standplaatsen. Deze spreiding bevordert de inpassing in de dorpsstructuur en draagt bij aan een goede sociale en fysieke integratie. In latere fasen kan het aantal standplaatsen – afhankelijk van de behoefte – worden uitgebreid, waarbij maatwerk en afstemming met de doelgroep centraal staan;
 - II. Minimaal 50 eokavels in de Watertuinen:
 - a. Zoveel mogelijk off-grid wonen;
 - b. Bedoeld voor woningzoekenden (van jong tot oud) met wens tot ecowonen via zelfbouw;
 - c. In een buurtje te realiseren;
 - d. Met ruimte voor alternatieve woonvormen.
 - III. Een definitieve locatie voor minimaal 20 tiny houses (en maximaal 80) en een nader te bepalen aantal tijdelijke locaties voor tiny houses;
 - IV. Intramurelae voorziening(en): ruimte voor geclusterd wonen met (zware) zorg.
- j. De dorpse voorzieningen zijn hoofdzakelijk gepositioneerd in het dorps hart , waarvan de zeer kwetsbare voorzieningen buiten de 100% letaliteitszone van de gasleiding . Daarnaast is er bij het dorpspark een cluster met maatschappelijke voorzieningen, zodat er ook voor kinderen die in het westen van het dorp wonen een school nabij is .

k. Cortelande bevat maximaal de toevoeging van de volgende m2 woningen, voorzieningen en detailhandel:

Functie	Maximum aantal
Woningen:	8.000
waarvan:	
- tiny house:	minimaal 20
- woonwagons:	maximaal 8
Detailhandel:	
- supermarkten	6.000 m2 bvo
- overig dagelijkse detailhandel	1.990 m2 bvo
- recreatief aanbod	2.900 m2 bvo
Horeca	4.120 m2 bvo
Commerciële diensten	2.190 m2 bvo
Commerciële leisure/sport	3.500 m2 bvo
Maatschappelijke voorzieningen:	
- Zorg en onderwijs (bebouwd)	66.209 m2 bvo
- Overig (bebouwd)	16.300 m2 bvo

- l. Van de 8.000 toe te voegen woningen, is 30% sociale huur, 7% betaalbare koop en/ of middenhuur (waarvan 4% betaalbare koop) en 13% koop tot NHG-grens.
- m. Binnen drie jaar na de start van het bouwen van woningen worden 140 tijdelijke woningen gerealiseerd voor jongeren en starters.
- n. De gemiddelde dichtheid voor Cortelande is 30 woningen per hectare, de grootste dichtheden zijn te vinden in het centrum (maximaal 50 woningen per hectare).
- o. Voor Doelwijk II geldt een maximum milieucategorie van 4.1 (met een afwijkingsbevoegdheid naar 4.2) en voor Gouwepark II een maximum milieucategorie van 3.2. Kavels op de bedrijventerreinen zijn maximaal 5 hectare.
- p. Scholen (basisonderwijs en eventueel voortgezet onderwijs) liggen op maximaal 2km van gymzaal/ sporthal.
- q. Voor de minimale spreiding van speelplekken hanteren we de volgende maximale afstanden:
 - I. Buurniveau – 0 tot 6 jaar – actieradius 150 meter;
 - II. Buurt en wijkniveau – 6 tot 12 jaar – actieradius 350 meter;
 - III. Wijkniveau of bovenwijken – vanaf 12 jaar – actieradius 1000 meter (bovenwijkse voorziening).
- r. Het dorpshart bevat:
 - I. Een fijnmazig netwerk van comfortabele fietsroutes en recreatieve wandelroutes (ommetjes), die samen komen in het dorpshart;
 - II. Het dorpsplein dat is gericht op ontmoeting en beleving. Het dorpsplein zal ruimte bieden aan de weekmarkt, evenementen en terrasjes, die voor levendigheid zorgen;
 - III. Het dorpshart bevat een dorpshuis, een multifunctioneel gebouw gericht op ontmoeting;
 - IV. Het dorpshart wordt niet doorkruist door autoroutes (bus uitgezonderd), zodat er een veilig en gezond leefgebied ontstaat met veel ruimte voor ontmoeting.

- s. Sportvoorzieningen en sportverenigingen spelen een sleutelrol in het versterken van sociale cohesie en nabuurschap. Er wordt ruimte gemaakt voor laagdrempelig sportaanbod en faciliteiten voor sportverenigingen.
- t. Iedere bewoner heeft nabijheid tot formele en informele zorg en ondersteuning.

3.2 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 water en bodem leidend. In het bijzonder is de ontwikkeling voorbereid op de consequenties van klimaatverandering, zoals extreme neerslag, droogte, hitte en zeespiegelstijging. De Zuidplaspolder is een veilige polder, en bij nieuwe ontwikkelingen houden we rekening met mogelijke calamiteiten. 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.

Een aantal van de hieronder gewijzigde uitgangspunten wordt aangepast in het bestemmingsplan middels het herstelbesluit.

Ambities

- a. Water en bodem: 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 kreekruig wordt benut om de woonbuurt Kreekruig met hogere woondichtheden te bouwen. Buiten de Kreekruig worden de Watertuinen gerealiseerd. Hier wordt in lagere dichtheden gebouwd en de openbare ruimte zal waterrijk worden ingericht.
- b. Vasthouden hemelwater: Iedere druppel houden we zo lang mogelijk vast, om droogte en verzilting tegen te gaan. In aanvulling op het uitgangspunt om water vast te houden in het gebied is het een ambitie om dit ook in de gebouwen te gebruiken.
- c. Waterveiligheid: We anticiperen op zeespiegelstijging en calamiteiten.
 - I. Schade voorkomen (<0,2m): bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen (tenminste de Groene Slinger) begaanbaar;
 - II. Schadebeperking (<0,5m): er dienen maatregelen te worden genomen om schade te beperken in een geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn;
 - III. 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;
 - IV. 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 evacuatie
- d. Groen tenzij: Daar waar mogelijk beperken we de hoeveelheid verharding op het maaiveld (privaat en publiek) ten gunste van hemelwaterinfiltratie door de aanleg van groen.
- e. 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 dorp adaptief maken voor toekomstige ontwikkelingen.
- f. Droogte minimaliseren. We proberen droogte zoveel mogelijk te voorkomen. Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale / kwetsbare functies.

Uitgangspunten

- a. Door de waterpeilen te verhogen en het maaiveld op te hogen ten opzichte van de bestaande situatie wordt kwel beperkt, de waterkwaliteit verbeterd en bodemdaling verminderd.
- b. Ten behoeve van de waterveiligheid geldt voor alle nieuwe woningen in het plangebied (exclusief bedrijventerrein):
 - I. Maaiveld/wegpeil: -4,85 NAP;
 - II. Vloerpeil: -4,65 NAP;
 - III. Een droge eerste verdieping van minimaal -2,3 m NAP (vluchtmogelijkheid bij falen Maeslantkering en Algerakering) en bij 1/3 van de woningen een tweede verdieping met vluchtmogelijkheid.
- c. Meerdere peilvlakken worden samengevoegd tot een beperkt aantal robuuste peilvlakken. Het dorp heeft een gesloten watersysteem met een peilfluctuatie van tenminste 40cm bij een gemiddeld waterpeil van -6.00m NAP, ten behoeve van waterberging en ecologie.
- d. Inpassen van bestaande lintbebouwing: Voor de bestaande bebouwing aan de linten wordt in samenspraak met eigenaren maatwerk toegepast. Hierbij wordt rekening gehouden met het nieuwe waterpeil én de effecten van ophoging. Indien inpassing niet mogelijk is, worden alternatieven zoals separate bemaling, verwerving of ophoging integraal afgewogen.
- e. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag van 200mm in 48 uur.
- f. Inzake de waterveiligheid met het oog op calamiteiten van een dijkdoorbraak worden de uitgebrachte adviezen van de Veiligheidsregio opgevolgd.
- g. In het plangebied wordt 50% (450mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.
- h. Op privaatterrein wordt een groot deel van de neerslag (50mm) van een Composietbui T = 100mm 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 beschikbaar.
- i. Vasthouden hemelwater: Iedere druppel hemelwater houden we zo lang mogelijk vast, om droogte en verzilting tegen te gaan. We houden regenwater vast en gebruiken dit in het gebied.
- j. 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.
- k. Restzettingseis van 20cm in 30 jaar inclusief autonome bodemdaling. Hiermee wordt uiting gegeven aan de inrichting van een toekomstbestendige openbare ruimte.
- l. Bestrijden van hittestress door toepassen van de 3-30-300 regel.
- m. Klimaatadaptieve en hittebestendige openbare ruimte. De groennorm 3-30-300 is van toepassing en geeft invulling aan schaduw, groenbeleving en biodiversiteit.
 - I. Tenminste 40% van de oppervlakten wordt warmtewerend en/ of verkoelend ingericht mits dit geen negatief effect heeft op de gevoelstemperatuur op verblijfplekken en langzame verkeersroutes;
 - II. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de verblijfruimte in de directe omgeving.
- n. Grootschalige waterberging vindt in elk geval plaats in de Watertuinen, energielandgoederen en het 4e Tochtpark. Deze gebieden vormen een robuuste waterbuffer.
- o. Bij de uitbreiding van watergangen en waterpartijen wordt, vanuit het oogpunt van waterkwaliteit en bodemgesteldheid, zorgvuldig onderzoek uitgevoerd om opbarsting en welvorming te voorkomen.

3.3 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 en de Deelovereenkomst Mobiliteit d.d. 01-07-2023).

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 al 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 (o.a. deelmobiliteit, ketenmobiliteit), Privéauto). Dit betekent dat mobiliteit in het plangebied zoveel mogelijk wordt ingevuld met langzaam verkeer (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. Cortelande biedt een unieke kans om al in de stedenbouwkundige planvorming hierop in te zetten en om een integraal mobiliteitsconcept goed te integreren en af te stemmen op het woon- en voorzieningenprogramma.

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



Ambities

Het STOMP-principe wordt uitgebreid tot Thames-principe: In het Masterplan was het STOMP-principe vastgelegd; verplaatsingen binnen Cortelande 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), Mobiliteit als een dienst, Elektrificatie en Stadslogistiek. Grote modal shift: We zetten in op een modal shift gericht op tenminste 5%, met het streven naar tenminste 15% minder autoverplaatsingen. Dit betekent dat ten opzichte van een reguliere ontwikkeling van een nieuwbouwwijk, het aantal autoverplaatsingen binnen, van en naar het Cortelande met 5% tot 15% wordt beperkt. De privéauto krijgt in Cortelande binnen het mobiliteitsconcept de laagste prioriteit (in lijn met STOMP- en THAMES-principe). De auto wordt op enige afstand van de woningen geparkeerd.

Langzaam verkeer

- a. 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.
- b. Excellente fietsroutes:
 - I. Bestaande OV-knopen buiten Cortelande en de voorzieningencentra van Cortelande zijn goed bereikbaar met de fiets. Waar mogelijk middels ongelijkvloerse kruisingen (of anders geregelde kruisingen) van doorgaande fietsroutes met wegen voor auto's met hoge autosnelheid (hoger dan 50 km/u);
 - II. In Cortelande komt een fijnmazige structuur van fietsroutes;
 - III. De voorzieningencentra van het Cortelande, Gouda en de omliggende dorpen zijn goed bereikbaar met de fiets en nieuwe actieve verkeersmodaliteiten (o.a. speed pedelec).

Openbaar vervoer

- c. Openbaar Vervoer: Goed openbaar vervoer is essentieel voor het slagen van het beoogde mobiliteitsconcept voor de ontwikkeling van Cortelande.
 - I. 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 ambieren ook mobiliteitshubs voor deel(bak)fietsen (last-mile). De haltes hebben uitstraling en zijn zichtbaar onderdeel van de hoofdstraten van het dorp;
 - II. We streven naar minimaal 3-5 haltes in het ontwikkelgebied (in het geval van HOV, bij OV zijn dat er meer). De loopafstand vanaf een woning naar een HOV-halte in Cortelande is maximaal 500 meter (bij OV is die afstand kleiner);
 - III. Voorzieningen en andere belangrijke bestemmingen liggen zoveel mogelijk direct nabij een OV-halte;
 - IV. De ambitie is OV dat vanuit Cortelande rijdt naar;
 - a. Gouda;
 - b. Rotterdam Alexander via Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle Centrum;
 - c. Zoetermeer-Lansingerland;
 - d. Rotterdam Alexander en Gouda, rechtstreeks over eigen businfrastructuur.
 - V. 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;
 - VI. We ambiëren een bus die iedere 5 – 15 minuten rijdt (HOV);
 - VII. Samen met gemeente Gouda zetten we in op realisatie van een nieuw station Gouda Zuidplas ter hoogte van

de aansluiting Moordrecht A20. Wij onderzoeken de haalbaarheid van een station en zoeken daarin naar afstemming en draagvlak bij betrokken stakeholders.

Deelmobiliteit

- d. Deelmobiliteit: Deelmobiliteit vormt een aanvulling op de mobiliteitsopties die mensen al hebben, bijvoorbeeld in de vorm van deelbakfietsen en deelauto's. De ambitie is om voor elke buurt in Cortelande deelmobiliteit beschikbaar te hebben, tenminste gekoppeld aan mobiliteitshubs en/ of OV-haltes.
- e. We ambieren een gevarieerd deelmobiliteit-aanbod, dat wil zeggen dat meer deelmobiliteit beschikbaar is dan alleen de deelauto. Beschikbaarheid van deelmobiliteit en hubs is een private aangelegenheid en zal daarom privaat aangeboden moeten worden. Wij stimuleren en faciliteren deelmobiliteit door bijvoorbeeld informatie en ervaringen (elders) te delen, te zoeken naar cofinanciering en ruimte beschikbaar te stellen en in te richten voor het aanbieden van deelmobiliteit.

Logistiek

- f. Logistiek en afval:
 - I. We beperken logistieke bewegingen in Cortelande zoveel mogelijk en de logistieke bewegingen die er zijn worden slim en veilig ingericht om zo veel mogelijk verkeersoverlast te voorkomen;
 - II. Logistieke bewegingen in Cortelande scheiden we zoveel mogelijk van de verkeersbewegingen van scholieren/ kinderen om conflicten te voorkomen;
 - III. Bevoorrading van winkels en bedrijven geschiedt via slimme inprikkers in het centrumgebied;
 - IV. Straten worden ingericht voor afhaalverzameling uit ondergrondse afvalcontainers en afval-verzamelingsplekken.

Gemotoriseerd verkeer

- g. De Groene Slinger: De Groene Slinger is de 'ringweg' van Cortelande. Vanaf de Groene Slinger wordt het dorp naar de omgeving ontsloten. Op de Groene Slinger is er ruimte voor ontsluiting van de automobiliteit en wordt de verkeersruimte niet gedeeld met langzaam verkeer. De Groene Slinger krijgt een snelheidsregime van 30 km/uur.
- h. Auto te gast, in het gebied buiten de Hartlijnen: In Cortelande 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 zoveel mogelijk autovrij ingericht (maar blijft toegankelijk voor hulpdiensten). In het dorp wordt autoverkeer op de Hartlijnen onmogelijk gemaakt (met uitzondering van (H)OV op de Noordelijke Hartlijn).
- i. 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, mobiliteitshubs en OV. De parkeernorm is afhankelijk van de beschikbaarheid van duurzame alternatieven in het dorp ten opzichte van de privéauto. De ambitienorm daarbij is een gemiddelde parkeernorm van 1.1 (inclusief bezoekers en voorzieningenparkeren, uitgaande van dubbelgebruik).
 - I. Zo min mogelijk parkeren in de openbare ruimte aan de straat met uitzondering van mindervalide parkeren, deelmobiliteit en openbare parkeerplaatsen langs hoofdinfrastructuur zoals de carré bij het centrum en het Vierde Tochtpark;
 - II. In 80% van de gevallen ligt de hub binnen een loopafstand van 200 meter (werkelijke loopafstand, niet hemelsbreed);
 - III. De hubs zijn ontsloten vanaf hoofdstructuur van het dorp (bijvoorbeeld een deel van de Groene Slinger, Halverwegen, etc.), zodat de woonbuurten zoveel mogelijk autovrij blijven;
 - IV. Bezoekers van het dorpshart kunnen parkeren in een gebouwde parkeerhub bij het dorpshart;
 - V. Bij de stedenbouwkundige uitwerking wordt onderzocht of separate parkeerplaatsen- of hoven voor

bedrijfsbussen gerealiseerd kunnen worden.

- j. Multifunctionele hubs: Parkeren gebeurt in multifunctionele hubs, waarin ook andere buurtfuncties zijn ondergebracht zoals een buurthuiskamer (sociaal programma), pakkettenwand, onderhoudspunt voor fietsen, flexwerkplek en buurtbatterij. Ook vindt de overstap van modaliteiten vaak plaats in een hub. De hubs zijn een veilige plek. Waar mogelijk werken we met gebouwde hubs om de grondgebruik zoveel mogelijk te beperken.
- k. Logistieke bewegingen (formaat bestelbus of groter): Toegankelijkheid voor verkeer voor afvalverzameling, logistiek en calamiteiten wordt zo ingepast dat het niet ten koste gaat van de leefkwaliteit in de openbare ruimte. Waar mogelijk worden deze functies gekoppeld aan hubs.
- l. Bereikbaarheid zittende bedrijven in het plangebied: Bedrijven in het plangebied kunnen hun huidige (transport)



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

bewegingen voortzetten. Wel stimuleren we de vermindering van gemotoriseerde transportbewegingen en maken we bij nieuwe ruimtelijke initiatieven een zorgvuldige afweging om een uitbreiding van gemotoriseerde transportbewegingen te voorkomen.

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 gemaakt om inframeetregelen 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.

Uitgangspunten

Langzaam verkeer

- a. De Zuidelijke Dwarsweg fungeert als belangrijke fietsroute van en naar Cortelande.
- b. Binnen de grenzen van het plangebied verbeteren we de volgende fietsroutes:
 - I. De Zuidelijke Dwarsweg wordt een doorgaande fietsroute tussen Rotterdam Nesseland, het dorps hart en Waddinxveen/ Triangel;
 - II. De Hartlijnen verbinden Nieuwerkerk aan den IJssel met het dorps hart van Cortelande en Gouda;
 - III. De Middelweg-Bredeweg wordt een fietsroute tussen Moordrecht, het dorps hart van Cortelande en Moerkapelle;
 - IV. De Knibbelweg vormt de fietsroute naar Zevenhuizen.
- c. Fietzers kunnen de Groene Slinger gelijkvloers kruisen en hebben hierbij voorrang. Dit is mogelijk in verband met de lage maximum autosnelheid op de Groene Slinger, waar fietsers oversteken.

HOV en OV

- d. Een HOV-bus kan gebruik maken van een busroute binnen het ontwikkelgebied en zo vertraging binnen het ontwikkelgebied vermijden. De Noordelijke Hartlijn en de Middelweg worden ingericht als drager voor toekomstige OV-structuur. De Noordelijke Hartlijn is de route voor het OV dóór het dorp. Deze busroute binnen het dorp kan worden gecombineerd met langzaam verkeer.
- 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. Op de hoofdontsluitingswegen, buiten de bebouwde kom van Cortelande, geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. De Groene Slinger en de ontsluitingswegen hebben een verkeersfunctie voor de auto, hier geldt binnen de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor het woongebied binnen de Groene Slinger en in de Watertuinen wordt maximaal 30 km/uur gestimuleerd door de inrichting; de auto is hier te gast.
- h. Doorgaand autoverkeer over Polderlinten en Zuidelijke Dwarsweg wordt onmogelijk gemaakt door strategisch geplaatste knippen (zodra er alternatieven zijn gerealiseerd). Ook andere doorgaande (auto)routes door Cortelande worden fysiek onmogelijk gemaakt om sluipverkeer door Cortelande te voorkomen.
- i. Cortelande ontsluit met drie ontsluitingswegen op de (boven) regionale hoofdinfrastructuur, namelijk op de Moordrechtboog (N457) en op de N219 (op twee locaties).

- j. De bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de naastgelegen bedrijventerreinen Doelwijk I respectievelijk Gouwepark I.
- k. 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.
- l. De ondergrondse infrastructuur voor laadvoorzieningen wordt volgens het Bouwbesluit bij de bouw al aangelegd bij alle parkeerplaatsen.
- m. In fase 1A starten vanuit de Nota maatwerk parkeren Middengebied als formeel-juridisch kader, waarbij het gemiddeld aantal aan te leggen parkeerplaatsen in fase 1A bij aanvang een eis kent van 1.3 inclusief bezoekers en voorzieningen.

Landbouw- en loonwerkverkeer

- n. Binnen het Middengebied ligt een aantal belangrijke doorgaande routes voor landbouw- en loonwerkverkeer (waaronder bijvoorbeeld de Zuidelijke Dwarsweg, de Knibbelweg, de Zuidelijke en Noordelijke Parallelweg A20). In de uitwerking van de verkeerskundige ontsluiting is ten alle tijde een ontsluiting voor het landbouw- en loonwerkverkeer geborgd.

3.4 Thema: Gezonde leefomgeving, Ecologie en Landschap

Masterplanambities: Tegengaan verrommeling en een gezonde leefomgeving met biodiversiteit.

In het plangebied wordt een vernieuwd landschap gecreëerd met het realiseren van het Koning Willem I bos, de Groene Schakel en de Groene Waterparel, 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.

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 polderlinten en tochten, omliggende landschappen en groene gebieden. 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 laagdrempelig toegankelijk, zodat de beweegbaarheid voor iedereen bevorderd 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 dorp.
- d. Schone lucht: In het nieuwe dorp wordt aandacht besteed aan het verminderen van luchtverontreiniging door middel van vernieuwende maatregelen, zoals schone landbouw, schone mobiele werktuigen, scherper vergunnen van industrie en burgers betrekken bij het meten van de lokale luchtkwaliteit.
- e. Ecologisch netwerk: We ambiëren 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.

- f. Groen: Groen wordt verweven met de dorpse omgeving, omdat dit bijdraagt aan gezondheidsbevordering, klimaatbestendigheid en ter voorkoming van hittestress. Openbaar groen is voor iedereen (ook voor mensen met een beperking) toegankelijk. We zetten in op een grote variatie aan groentypes.
- g. Sport en bewegen: In het dorp is plek gereserveerd voor zowel verenigingssport als ongebonden sport, voor iedereen. We willen dat iedereen – jong en oud, met of zonder beperking, ongeacht afkomst of inkomen – kan sporten en bewegen op zijn of haar eigen manier. Sport en bewegen zijn essentieel voor een gezonde, vitale en sociale samenleving. Ze dragen bij aan ontmoeting, zingeving, integratie en een actieve leefstijl. Daarom maken we sporten en bewegen vanzelfsprekend, zichtbaar en toegankelijk.
- h. Verbeteren waterkwaliteit: We streven een schoon oppervlaktesysteem na. We verhogen onder meer de waterpeilen en streven naar inrichtingsmaatregelen die de waterkwaliteit kunnen verbeteren, zoals natuurvriendelijke oevers. Een verbeterde waterkwaliteit is van groot belang voor de biodiversiteit. In dit kader wordt samengewerkt met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard om kwaliteitsdoelen te formuleren en maatregelen te nemen.
- i. Maaibeheer: Ingezet wordt op ecologisch maaibeheer, waarmee de inrichtingsmaatregelen om de biodiversiteit te versterken ook wordt behouden.
- j. Natuurinclusief: Het groene-blauwe casco legt ecologische verbindingen, verrijkt leefgebieden van belangrijke soorten en vormt een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte (biodiversiteit). Door natuurinclusief bouwen en inrichten van de (openbare) ruimte wordt hoogwaardig habitat (leefgebied) gecreëerd voor diverse soorten vogels, insecten, vlinders en vleermuizen. Ook de bebouwing draagt zo goed mogelijk bij aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden, bijvoorbeeld door nest- en verblijfplaatsen op te nemen in de bouw van de woningen. Op deze manier wordt er bewust ruimte voor biodiversiteit gecreëerd in de openbare buitenruimte en bij alle gebouwen waarbij dit mogelijk is.
- k. Vier groene structuren: We ambiëren vier groene structuren, met een eigen karakter om Cortelande heen. Hiermee ontstaat een dorp in het groen:
 - I. 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. Realisatie van een ecologische verbindingszone (EVZ);
 - c. Toegroeien naar een toekomstbestendig waterpeil.
 - II. De Groene Waterparel
 - a. Verhogen van de toegankelijkheid en recreatieve waarde, met behoud van de ecologische waarde van het gebied.
 - III. Het energielandschap
 - a. Meervoudig ruimtegebruik in de vorm van energie-opwek, natuurontwikkeling, waterberging en behoud van kenmerkende structuren van het polderlandschap.
 - IV. Het Koning Willem I-Bos
 - a. Vormt de groene buffer voor ecologie en recreatie tussen de infrastructuur aan de oostzijde en het nieuwe dorp Cortelande;
 - b. Bevat nieuwe woonvormen, gezondheid en bewegen (maximaal 125 woningen);
 - c. Bevat sportvoorzieningen;
 - d. Bevat een doorgaande fietsverbinding;
 - e. Biedt ruimte aan groene initiatieven die openbaar toegankelijk zijn;
 - f. Wordt ingericht met zo natuurlijk mogelijke, streekeigen/ inheemse beplanting.
- l. Vierde Tochtspark: Het tochtspark wordt, in aanvulling op de EVZ, ingericht als groene natuurverbinding en recreatief uitloopgebied voor het dorp.

- m. 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.
- n. Groen-blauwe kreekwerklandschap bedrijventerrein: Ten behoeve van de gezonde werkomgeving, toekomstbestendigheid en landschappelijke uitstraling heeft het bedrijventerrein Doelwijk II een groen-blauw kreekwerklandschap waarin water, groen en recreatieve verbindingen worden uitgewerkt.



- o. Zo veel mogelijk beperken van geluidshinder en andere overlast tijdens de ontwikkeling: Ten behoeve van een gezonde leefomgeving voor de huidige inwoners/ ondernemers van het Middengebied, en de pioniers (eerste bewoners) van het nieuwe dorp wordt zoveel mogelijk ingezet op het beperken van geluidshinder en andere overlast in de realisatiefase.



Uitgangspunten

- a. De identiteit van de polder is herkenbaar. Met het opnemen van de polderlinten en tochten in het langzaam verkeer netwerk en met het stedenbouwkundig anders behandelen van de polderlinten is het polderlandschap herkenbaar in het Middengebied.
- b. Het waterpeil zorgt ook in 2100 voor het beperken van kwel, waarbij we rekening houden met ca. 1 meter zeespiegelstijging:
 - I. Peil -6.00m NAP (kreekrugdorp, watertuinen, Vierde Tochtspark, energielandschap), maximale peilfluctuatie = 40cm (-5.80 tot -6.20 NAP);
 - II. Bestaand peil voor het Koning Willem I bos en bedrijventerrein Doelwijk II.
- c. De bedrijventerreinen hebben een ruimte groene structuur waarin ruimte is voor water, groen en recreatie.
- d. Onze inwoners hebben vanuit huis zicht op 3 bomen, elke buurt is voorzien van minimaal 30% bladerdek en er is binnen 300 meter van elke woning een park of groene ruimte aanwezig, de zogenaamde 3-30-300 regel. Ook is een centrale groenvoorziening op max. 750 meter afstand bereikbaar (maximaal 20 minuten lopen).
- e. Ten opzichte van elke woning is er minimaal 75m² groen in het gebied tot 300 meter buiten de bebouwde kom.
- f. Natuurvriendelijke oevers hebben als doel een geleidelijke overgang van water naar land en daarmee het optimaliseren van de mogelijkheden voor biodiversiteit. De oevers hebben een toegangspad. We hanteren als absolute ondergrens 50% over het gehele project maar het doel is om het te reliseren waar maar kan.
- g. Een ecologische verbindingszone wordt zorgvuldig ingepast in het Middengebied. De ecologische verbinding bestaat uit een minimaal 25 meter brede zone met een doorlopende waterloop met ecologische oeverzones, aangevuld met plas-draszone met moeras, ruigtezones, natte en droge graslandzones. De ecologische verbindingszone die door het Koning Willem I bos loopt heeft een meer bosachtig karakter. De provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor de realisatie; de gemeente maakt deze planologisch mogelijk.
- h. In het energielandschap:
 - I. Zorgvuldige groene en bij voorkeur openbaar toegankelijke inpassing van het energielandschap, door middel van een groene zoom van minimaal 40 meter en een 80 meter landschappelijke buffer naar de Watertuinen;
 - II. Landschappelijke inpassing van de EVZ langs de N219 tussen de Derde Tocht en het spoor.
- i. Het Koning Willem I bos:
 - I. Een robuust bos raamwerk (minimaal 30-40 meter brede boszones);
 - II. Bevat maximaal 125 woningen met een maximale bouwhoogte van 13 meter (4 bouwlagen);
 - III. Heeft een deel van de ecologische verbindingszone tussen de Groene Waterparel en het visje.
- j. We creëren een omgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en onspannen.
- k. We bouwen een inclusief dorp waarin ruimte is voor ontmoeting, zingeving en meedoen.
- l. We bieden ruimte aan sport- en beweegvoorzieningen die aansluiten bij het dagelijkse gebruik door bewoners van het dorp (denk hierbij aan: beweegvriendelijke routes, speel- en sportplekken in de openbare ruimte).

3.5 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.

Ambities

- 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.).
- 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.
- Slim elektriciteitsnetwerk: 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.
- Een duurzame warmtevoorziening: Duurzame, betrouwbare en betaalbare warmte- en koude voorziening voor ruimteverwarming van woningen en gebouwen.

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



- e. 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.
- f. Circulair bedrijventerrein: Voor de bedrijventerreinen wordt ingezet op een circulaire economie, waarin stromen van materialen, energie en water zoveel mogelijk gesloten worden (industrial symbiosis).
- g. 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 bouwen.
- h. Lage MilieuPrestatie Gebouwen (MPG): We streven naar een lage MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) voor de woongebouwen en hanteren een initiële MPG-waarde van 0,5 als streefwaarde. Deze waarde dient als maatstaf voor onze inzet om de milieu-impact van gebouwen te minimaliseren. Met de jaren streven we ernaar deze waarde, waar en wanneer mogelijk, nog scherper aan te stellen, om zo de duurzaamheid van onze woongebouwen te verbeteren.
- i. Gescheiden waterstromen: Het is een ambitie om vernieuwende technieken voor waterinzameling, zuivering en/of hergebruik van vrijkomende stromen nader te onderzoeken en, indien haalbaar, te implementeren. Dit onderzoek wordt nader uitgewerkt samen met Hoogheemraadschap en drinkwaterbedrijven.
- 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.
- 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.
- m. Waterdoorlatende verharding op parkeerplekken: Daar waar mogelijk worden waterdoorlatende parkeerplekken gerealiseerd, op locaties waar dit bijdraagt aan het beoogde doel van waterbeheer (en vermeden op kleigronden waar dit geen positief effect heeft).
- n. Duurzame sportaccommodaties, ontwerp en realisatie op basis van de uitgangspunten voor een energieneutrale en klimaatadaptieve leefomgeving. Nieuwbouw voldoet minimaal aan BENG-normen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en wordt waar mogelijk aangesloten op lokale duurzame energiebronnen zoals zon, warmte-koudeopslag of restwarmte. Bij sportaccommodaties wordt expliciet gestuurd op circulair materiaalgebruik, natuurinclusief bouwen en waterbesparende installaties (zoals bij douches en zwembadfilters).
- o. Zo veel mogelijk biobased bouwen/ houtbouw (grondgebonden woningen naar schatting 50% houtbouw, voor appartementencomplexen waarschijnlijk wel een betonnen kern en funderen op betonnen palen).
- p. Ontwerpprincipes netbewuste nieuwbouw: We verkennen de mogelijkheden om woningen te ontwikkelen conform de ontwerpprincipes voor netbewuste nieuwbouw.

Uitgangspunten

- a. Realisatie van voldoende opwek op land met een maximum van 57 hectare, om energieneutraliteit op gebiedsniveau te bewerkstelligen. Bij energie-opwek op land is multifunctioneel ruimtegebruik een vereiste.
- b. Energielandschappen: In het ontwikkelgebied worden energielandschappen aangewezen die worden gerealiseerd

- met een optimaal rendement, met inachtneming van een goede landschappelijke inpassing.
- 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 en duurzaamheidspuntensysteem voor aanbestedingen om tot een keuze te komen voor materialen voor infrastructuur en inrichting.
 - 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 het ontwikkelgebied wordt uitgegaan van een traditionele inzameling van waterstromen via een gescheiden stelsel, waarbij hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA) afzonderlijk worden afgevoerd en richting een zuiveringsvoorziening worden getransporteerd. Als de uitwerking van ambities zicht geeft op het invoegen van een vernieuwende behandeling van waterstromen dan wordt dit overwogen op basis van financiële en ruimtelijke haalbaarheid.
 - g. In de realisatiefase worden grondstromen zoveel als mogelijk getransporteerd via buisleidingen of via transportband.
 - h. Het visje (gelegen tussen de infrastructuur in het oosten van het plangebied) wordt als ruimtelijke reservering energie opwek.
 - i. Buiten de Groene Schakel stimuleren van ondernemers om maatregelen te nemen in het kader van Slim elektriciteitsnetwerk zoals batterij-opslaginstallaties.

4. Gebiedsgerichte inrichtingsprincipes

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 en vormt het ruimtelijke raamwerk voor de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden. Het casco borgt ook de recreatieve en ecologische verbindingen met de omgeving (o.a. Rottemeren en Krimpenerwaard). Het casco is opgebouwd uit structuren en gebieden.

De structuren zijn de tochten, sloten, linten en polderwegen, aangevuld met nieuwe landschappelijke lijnen. Zoals de Halverwegen en de Hartlijn en de Groene Slinger. 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 Cortelande. Hierbinnen is een flexibele invulling mogelijk die afhankelijk van wensen en eisen, tijd en veranderende omstandigheden kan verkleuren.

Voor fase 1A is een stedenbouwkundig casco uitgewerkt dat ter toetsing is voorgelegd aan de gemeenteraad bij de herijking van deze NvU in 2025. In dit casco voor fase 1A wordt de onderverdeling in segmenten, de voorgestelde globale invulling qua hoog- en laagbouw, de invulling van de wegenstructuur, groenstructuur, voorzieningen en bouwdichtheid zichtbaar gemaakt.



Stedenbouwkundig casco- of raamwerkkarta (2026)

Leeswijzer

In paragraaf 4.1 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, bijbehorende beeldkwaliteitsplannen en het stedenbouwkundig casco voor fase 1A. In paragraaf 4.2 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 inspanningsverplichting voor aan te gaan, in de verdere uitwerking. Dus voor dit hoofdstuk geldt geen resultaatverplichting zoals geldt voor de uitgangspunten uit het vorige hoofdstuk. Het hoofdstuk kan gezien worden als een tekstuele beschrijving van het voorlopig ontwerp stedenbouw. Het voorlopig ontwerp voor fase 1A is uitgewerkt tot een stedenbouwkundig casco en is aan de gemeenteraad voorgelegd in samenhang met deze herijking van de NvU.

4.1 Specifieke kenmerken voor de structuren

De structuren binnen het groen-blauwe 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:

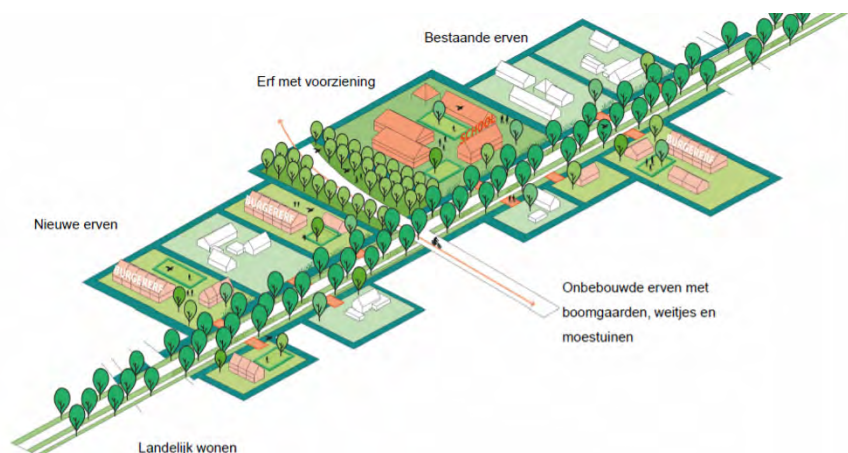
- 4.1.1 Polderlinten en tochten;
- 4.1.2 Hartlijnen;
- 4.1.3 Groene Slinger: groene omlijsting Kreekrugdorp;
- 4.1.4 Vierde Tocht met Landschapspark;
- 4.1.5 Halverwegen.

4.1.1 Polderlinten en tochten

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 (concept-) Spelregels Groene Schakel, bijlage 5) met behoud van het zicht op het open landschap en het Koning Willem I bos. De polderlinten worden omgevormd tot aantrekkelijke fietsroutes en woonstraten. Andere functies zoals kleinschalig werken en recreatie blijven mogelijk.

Omschrijving Bredeweg – Middelweg

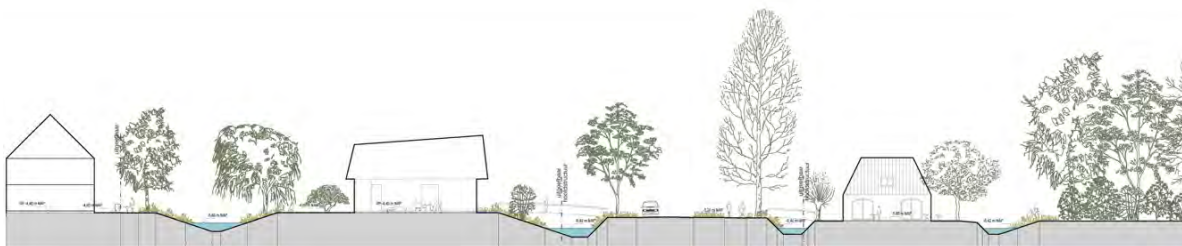
De Bredeweg-Middelweg wordt beschouwd als een zogenaamd polderlint. Het was in het verleden een provinciale weg tussen de kernen Moordrecht en Moerkapelle. Door het wegprofiel, de grote bomen en het parallelle vrijliggende fietspad is een weg ontstaan, met meer grootschalige erven en bouwvolumes. Nieuwe bebouwing in dit polderlint dient dan ook aan te sluiten op de hier aanwezige maat en schaal. Deze weg transformeert binnen de bebouwde kom naar een groene en schaduwrijke ontsluitingsweg voor Cortelande. Uitzondering hierop vormt het wegvak gelegen binnen de Groene Slinger, dit wegvak wordt ingericht als bovenstaand met alleen een ontsluitingsfunctie voor aanliggende erven en langzaam verkeer. De lintwoningen, oude bomen en het ruimtelijk beeld van het wegprofiel geven het een gebiedseigen waarde. De woningen aan weerszijden van dit polderlint worden over het algemeen gekenmerkt door een rijkere architectuur. Geleidelijk groeit het Koning Willem I bos en wordt het polderlint aan een zijde geflankeerd door nieuw bos. In het polderlint is ruimte voor het verrijken van de route met kleinschalige recreatieve voorzieningen op de erven.



Principeprofiel Middelweg

Omschrijving Zuidelijke Dwarsweg

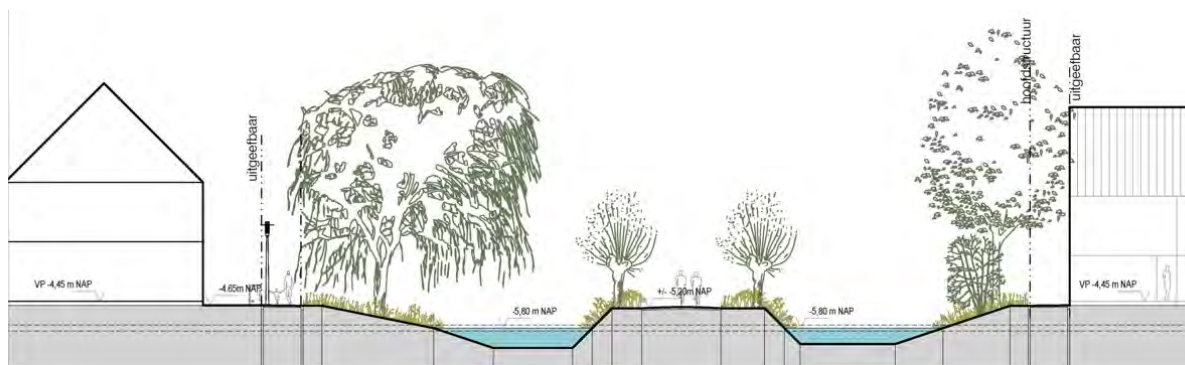
De Zuidelijke Dwarsweg is een zogenaamd dwarslint van de polder. In tegenstelling tot de overige polderlinten (noord-zuid) loopt deze in oost-westelijke richting. Het wordt gekenmerkt door een smal profiel met aan weerszijden sloten met gebiedseigen en historische waarde. De Zuidelijke Dwarsweg wordt getransformeerd naar een hoofdfietsroute 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 begeleid door voorkanten van woningen van verschillende buurten, die over het algemeen gekenmerkt worden door een ingetogen en eigentijdse dorpsarchitectuur. Waar ruimte is in het profiel wordt langs het lint streekeigen opgaand groen toegevoegd.



Principeprofiel Zuidelijke Dwarsweg

Omschrijving Knibbelweg - Derde Tochtweg

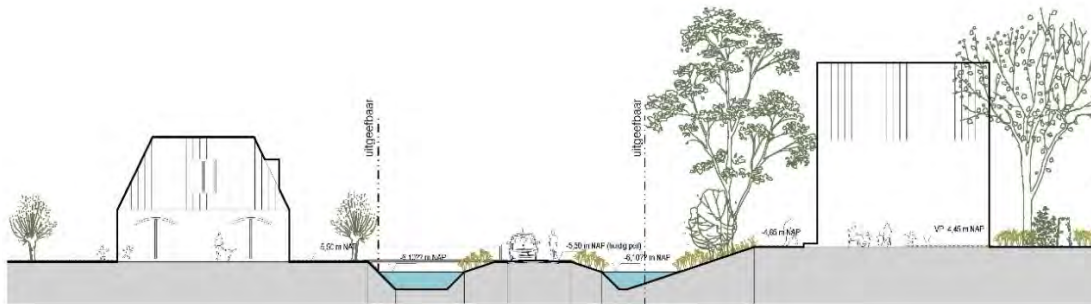
De Derde Tochtweg wordt gezien als een polderlint en vormt in de toekomst de rand van het nieuwe dorp en de Groene Schakel. Het polderlint heeft een kenmerkend asymmetrisch wegprofiel. Waar ruimte is komt er een "brede" watergang aan de ene zijde en een smalle watergang aan de andere zijde. Agrarische erven worden getransformeerd tot woonerven. Ook is er 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 worden behouden en versterkt. 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 Bierhoogteweg - Tweede Tochtweg

De Bierhoogteweg - Tweede Tochtweg is een recreatief polderlint in de Groene Schakel. Het kenmerkende smalle wegprofiel bestaat uit een smalle polderweg, weerszijde beschoeiingen, met passeerstroken met, waar ruimte is, 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 bloemenstalletje of een landwinkel. Groene coulissen zorgen voor de landschappelijke inpassing van bedrijven die in de Groene Schakel liggen. Ook is er ruimte voor nieuwe erven onder voorwaarde zoals geschetst in het toetsingskader Groene Schakel (bijlage 5).



Inrichtingsprincipes polderlinten en tochten

INRICHTINGSPRINCIPES POLDERLINTEN EN TOCHTEN

Publieke ruimte

- Behoud en ontwikkeling van het karakteristieke lineaire, smalle wegprofiel en de landelijke inrichting van de openbare ruimte.
- Polderlinten met aan weerszijde smalle bermen en eenzijdig ruimte voor waar mogelijk natuurvriendelijke oevers en waar mogelijk bomen.
- De Tochten en poldersloten naast de polderwegen horen bij het historisch wegprofiel. Deze worden behouden of versterkt en blijven in het zicht. De kavels worden van de openbare weg daarom ontsloten door één vlakke brug aan de Tochtzijde. Aan de slootzijde is ook een duikerbrug mogelijk.
- De polderlinten worden geschikt gemaakt voor fietsverkeer en lokaal verkeer en er blijft door het Middengebied (via polderlinten of elders) een goede route voor landbouwverkeer.
- Groene inrichting erven door karakteristieke en streekeigen erfbeplanting, windsingels en watergangen.
- Tussen de polderlinten zijn op een aantal kansrijke plekken dwarsverbindingen en doorsteekjes met informele polder- en laarzenpaden wenselijk.
- 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.

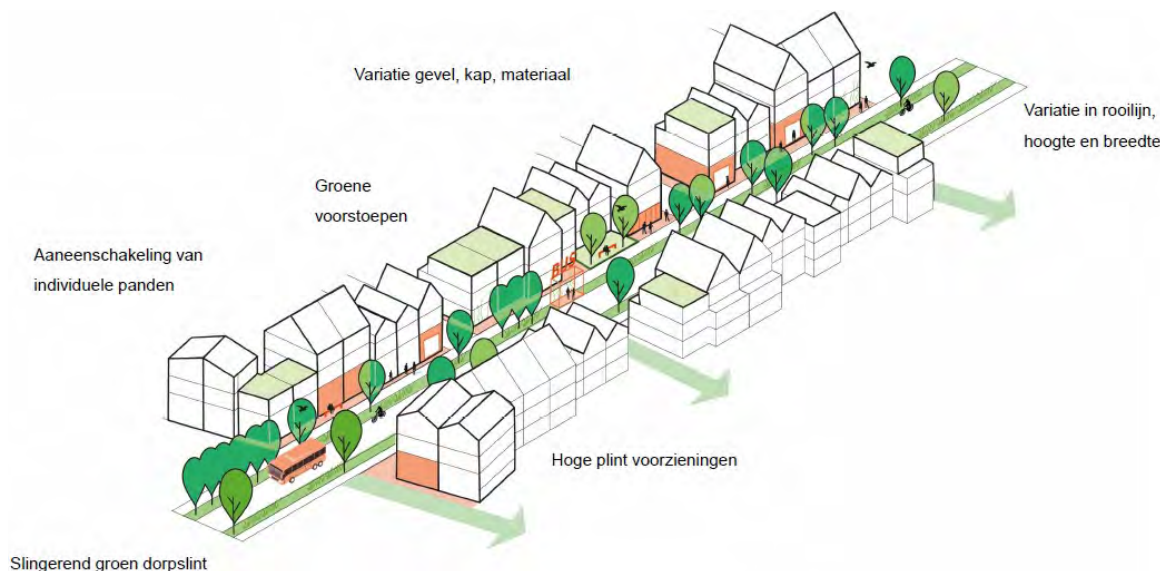
Private ruimte

- Landelijk wonen op bestaande en nieuwe erven, passend in de schaal en maat van de polder, met stevige erfbeplanting.
- 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.
- Nieuwe erven zijn 40 meter breed en max. 50 meter diep, met uitzondering van erven aan de Bredeweg - Middelweg.





4.1.2 Hartlijnen



Principe Hartlijnen

De Hartlijnen zijn levendige groene dorpsstraten binnen Cortelande. Ze lopen via de Groene Slinger dwars door het dorp en verbinden gebieden buiten het plangebied met elkaar. De Hartlijnen dienen als dragers van de dorpsidentiteit en gemeenschap, met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Langzaam verkeer en het dorpsleven versterken elkaar langs deze routes. De Hartlijnen vormen ook de groene verbinding tussen de Groene Schakel, parken en het Koning Willem I bos. De Noordelijke- en Zuidelijke Hartlijn hebben elk een eigen karakter. De Noordelijke Hartlijn is ingericht op zowel de fiets als de bus, terwijl de Zuidelijke Hartlijn alleen voor de fiets is. Beide lijnen zijn niet bedoeld voor autoverkeer. Bij de overgang van het dorp naar de N219 komen de Hartlijnen samen en vormen ze een landelijke bomenlaan. Er zijn kavels beschikbaar voor wonen en werken aan huis, evenals kleinschalige maatschappelijke voorzieningen.

INRICHTINGSPRINCIPES HARTLIJNEN

Publieke ruimte

- Aantrekkelijke doorgaande route voor voetgangers en fietsers naar het dorpshart. Een continu slingerend profiel begeleid met bomen, hoogteaccenten, bijzondere hoeken en een steeds hogere dichtheid richting het centrum. Door dat laatste worden voetgangers en fietsers vanzelfsprekend naar het dorpsplein en dorpspark getrokken.
- Het profiel is iets verbreed ter plaatse van bijzondere functies zoals horeca of een terras, bushalte of groene plek. 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.
- Op belangrijke accentplekken staan verschillende beeldbepalende bomen in een bloem- en kruidenrijk plantvak, met soms een wadi, of een klein park. Dit draagt bij aan biodiversiteit, een hoge belevingswaarde en klimaatadaptiviteit. De bomen geven schaduw, sfeer en zijn mogelijke foerageroutes voor vogels en vleermuizen.
- De overgang van openbare ruimte naar de woning wordt gevormd door klimaatadaptieve geveltuinen/ groene voorstoepen.

Private ruimte

- Dorps verdichting in het centrum.
- Actieve en hoge plint (horeca, detailhandel, werkplek, woonruimte of keuken aan de Hartlijn), geen blinde gevels richting de openbare ruimte.
- Divers programma, woontypologieën, centrumvoorzieningen, kinderopvang, school, werkplekken, etc.
- Ruimte voor vrije kavels, zelfbouwers/ pioniers in allerlei vormen en maten.
- Ruimte voor nieuwe woonvormen die gemeenschap stimuleren (woonhofjes, meer-generatiewoningen, etc.).
- Een compacte bebouwingsstructuur met een duidelijke wandvorming met overwegend een aaneenschakeling van individuele panden.
- Grote mate van afwisseling in gevelbeeld, kapvormen/richtingen, kleur- en materiaalgebruik.
- Variatie in rooilijn, hoogte en breedte.
- Verticale geleding van de gevel.
- Korte rijtjes (maximaal 3 woningen) óf rijtjes van maximaal 7 met duidelijke rooilijnverspringing (1 m).
- Klimaatadaptieve geveltuinen/groene Delftse stoepen van minimaal 1 meter.

INRICHTINGSPRINCIPES NOORDELIJKE HARTLIJN

Publieke ruimte

- Doorgaande busverbinding naar relevante OV-knooppunten over de Hartlijn met daaraan gekoppelde bushaltes.
- Beeldbepalende bomen, waarbij gebruik wordt gemaakt van verschillende boomsoorten en boomgrootte.
- De bomen (die goed tegen vochtige omgeving bestand zijn) worden geplaatst in groene bloem- en kruidenrijke bermen (van minimaal 2 meter) aan weerszijden van de busbaan.
- Aanleg rijloper met een minimale breedte van 7 meter voor OV en fiets.

Private ruimte

De maximale bouwhoogte is 4 lagen en in het centrum 6 lagen met een icoon van 8 lagen, en daarnaast hogere accenten van 8 lagen bij het Vierde Tochtspark. De hogere accenten dragen bij aan de begeleiding van de openbare ruimte en vormen de oriëntatiepunten in het dorp.



Principeprofiel Noordelijke Hartlijn met OV

INRICHTINGSPRINCIPES ZUIDELIJKE HARTLIJN

Publieke ruimte

- Doorgaande fietsverbinding door Cortelande die delen van Cortelande met elkaar verbindt en de relatie legt met de fietsverbindingen vanuit Cortelande richting voorzieningen, werklocaties en OV-locaties in de omgeving.
- De Zuidelijke Hartlijn heeft een intiemer en groener profiel dan de Noordelijke en geeft ruimte aan fietsers en voetgangers.
- Een enkele gevarieerde, veelkleurige bomenlaan in een groene kruidenrijke 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).
- Vormt de coridor om Groene Schakel, parken en Koning Willem I bos met elkaar te verbinden.
- Bomen, beplanting, verharding, lichtmasten en inrichtingselementen versterken zowel de verblijfsfunctie als het fietskarakter van de Hartlijn.
- Maatvoering fietspad afstemmen op verwachte intensiteit en gebruik voor nood- en hulpdiensten.
- Voetpaden separaat van de fietsstraat voor comfort en veiligheid;
- Gevarieerde aanplant van bomen van verschillende grootte, conform het handboek bomen, in de 1e of 2e orde grootte.
- Verlaagde groenvakken dienen als wadi/ regentuin ten behoeve van klimaatadaptatie.

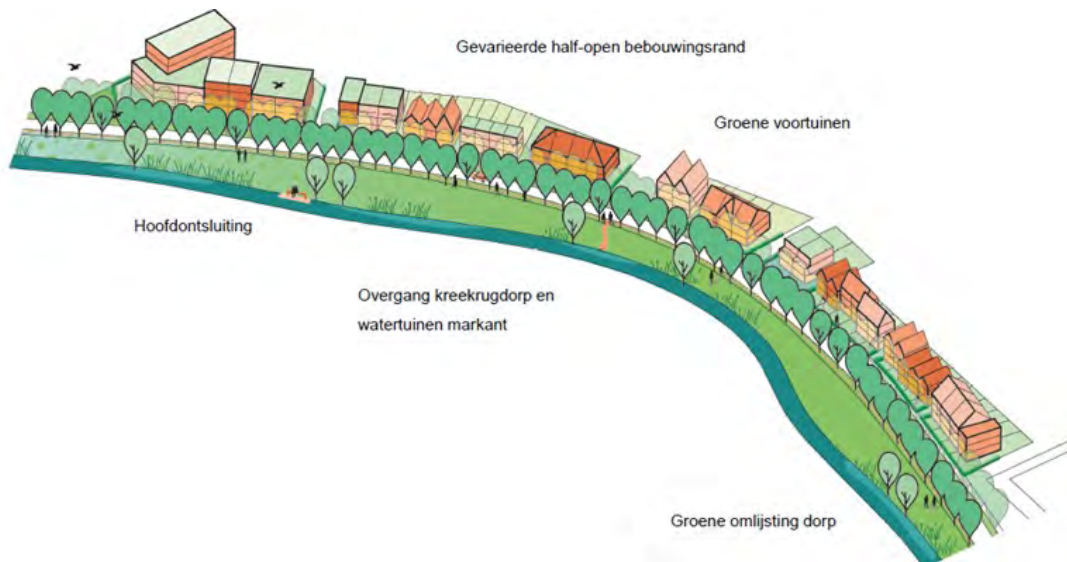
Private ruimte

- Actieve en hoge plint voor functiemenging.
- De maximale bouwhoogte is 4 lagen en in het centrum 6 lagen met een icoon van 8 lagen, en daarnaast hogere accenten van 8 lagen bij het Vierde Tochtpark. De hogere accenten dragen bij aan de begeleiding van de openbare ruimte en vormen de oriëntatiepunten in het dorp.



Principeprofiel Zuidelijke Hartlijn-Fietsstraat

4.1.3 Groene Slinger: groene omlijsting Kreekrugdorp



Principe Groene Slinger

De Groene Slinger is een nieuwe stedenbouwkundige structuur die de contour van de hoger gelegen kreekrug volgt en dient als hoofdontsluitingsweg (ring) van het dorp. Er geldt een maximumsnelheid van 30km/uur. Het is een stevige groene omlijsting van het Kreekrugdorp met een groene en schaduwrijke laan, een soort slingerpark om het kreekrugdorp. 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 kunnen de verschillende gebieden met elk een eigen sfeer ervaren worden.

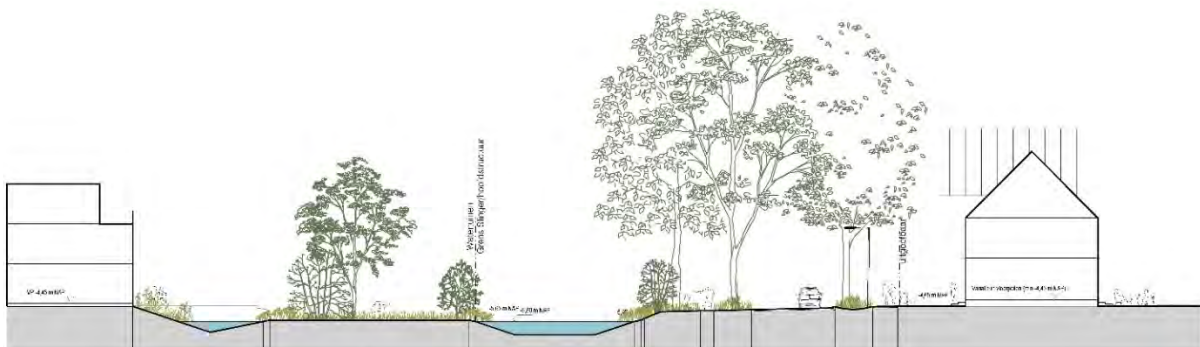
INRICHTINGSPRINCIPES GROENE SLINGER

Publieke ruimte

- Stevige groene rand rondom het Kreekrugdorp, die smaller wordt en weer verbreedt, met een robuuste bomenlaan met gemengde laanbeplanting en een informele wandelroute.
- De bomen geven schaduw, sfeer en zijn mogelijke foerageerroutes voor vogels en vleermuizen, bermen worden ecologisch en klimaatadaptief ingericht en beheerd.
- Groene rand loopt duidelijk over van hoog en droog in het Kreekrugdorp, 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 Watertuinen-zijde een natuurlijk ingerichte singel met natuurvriendelijke oevers met een informele, slingerende wandelroute onder de bomen.
- De Groene Slinger is in het landschappelijke raamwerk ondergeschikt aan het Vierde Tochtspark en de polderlinten. Waar de Groene Slinger een polderlint of het Vierde Tochtspark kruist, stopt de laanbeplanting en gaat het landschap van de kruisende polderlijnen voor.

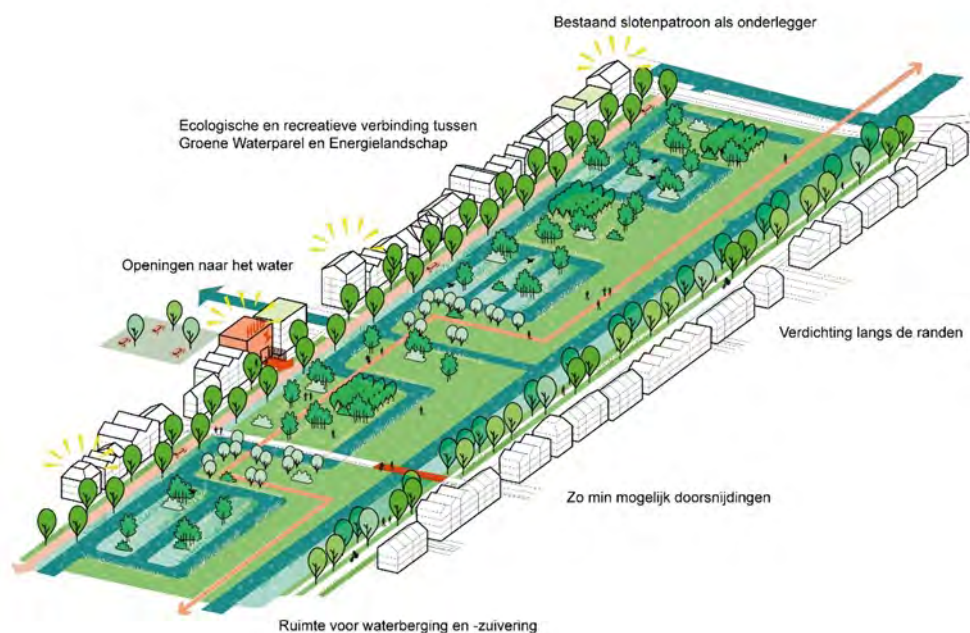
Private ruimte

- 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 Groene Slinger.
- De rooilijnen van de bebouwing in de Watertuinen volgen juist niet de Groene 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 (maximaal 5). Afgewisseld met samengestelde rijtjes met een diversiteit van typologieën en architectuur en duidelijke rooilijnverspringing ($>1\text{m}$) met maximaal 9 woningen.
- Maximale bouwhoogte is 3 lagen met een kap met accenten van max 5 lagen.
- Iedere woning heeft een groene voortuin.



Principeprofiel Groene Slinger

4.1.4 Vierde Tochtzone



Principetekening Vierde Tochtzone

Omschrijving Vierde Tochtzone

De Vierde Tocht is een belangrijke waterafvoerlijn in de polder. 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, polderlandschap: Het Vierde Tochtspark 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. Het gebied is toegankelijk voor wandelaars en fietsers en wordt zo min mogelijk doorkruist door autoverkeer. Dit creëert een ecologische en recreatieve verbinding tussen dorp en het omringende landschap.

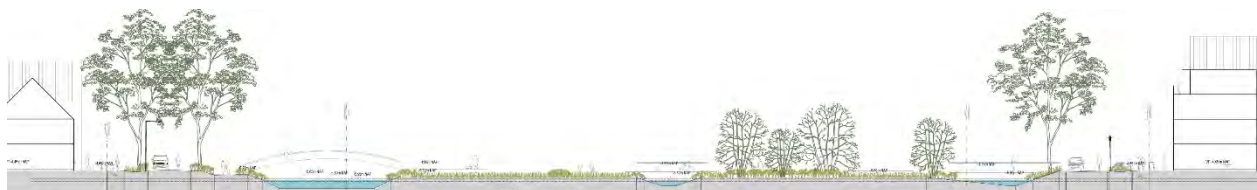
INRICHTINGSPRINCIPES VIERDE TOCHTZONE

Publieke ruimte

- De Vierde Tochtzone heeft een groene, avontuurlijke en klimaatadaptieve inrichting.
- Inrichting gericht op de natuurlijke habitat van oever- en watergebonden beplanting en amfibische diersoorten.
- Middelhoge (struiken en heesters) en lage vegetatie (grassen en kruiden) om de biodiversiteit te bevorderen.
- Natuurpark voor waterberging en waterzuivering. Vertraagd afvoeren en zuiveren met natuurvriendelijke oevers.
- A-symmetrisch profiel: De lineaire ruimte van de Vierde Tochtzone krijgt bomen langs de bestaande Vierde Tocht en aan de andere zijde, die op bepaalde plekken zijn aangezet of weggelaten om bijzondere plekken (zoals het dorps hart) 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, en onderhoud etc.

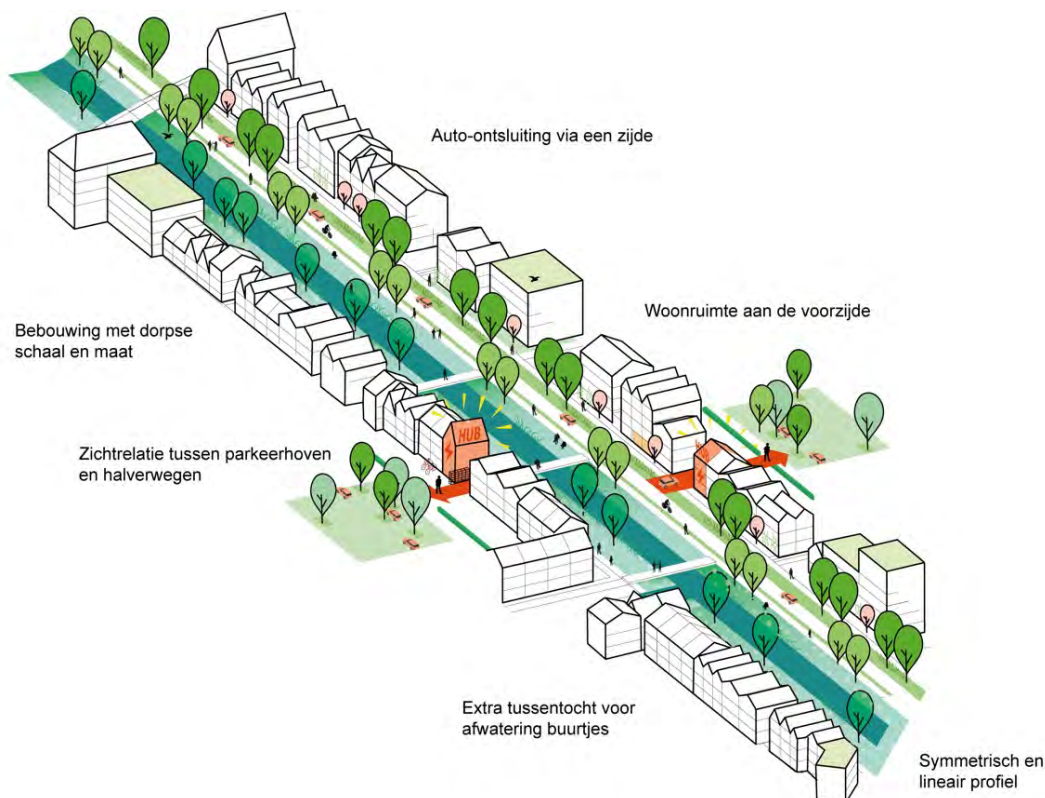
Private ruimte

- De brede landschappelijke zone (totaal ca. 125 meter) 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.
- Stevige bebouwing in hogere dichtheden en ruimte voor een aantal accenten met grotere bouwhoogten (maximaal 8 bouwlagen) met een diversiteit van woontypologieën.
- 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.
- Voorzijden woningen georiënteerd op het landschapspark met groene voorstoepen/tuinen.
- Buitenruimtes (loggia, balkon, stoep, tuin, dakterrassen) zorgen voor interactie met het Vierde Tochtspark.



Principeprofiel Vierde Tochtzone

4.1.5 Halverwegen



Principe tekening Halverwegen

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 dorps karakter. 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. Aan de Halverwegen liggen de buurten van het Kreekrugdorp en de Watertuinen, de buurten en de hubs worden zo direct mogelijk ontsloten.

INRICHTINGSPRINCIPES HALVERWEGEN

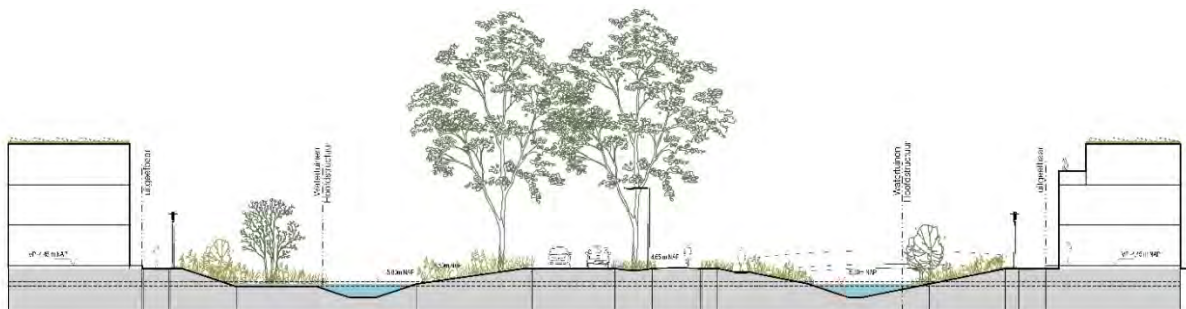
Publieke ruimte

- Uitgangspunt is een symmetrisch en lineair profiel met bomen en watergangen met natuurvriendelijke oevers aan weerszijden.
- Diverse bomen van verschillende grootte, die tot volwassenheid kunnen uitgroeien, elk met hun eigen kenmerken en groottes.
- Afwisseling van hoge (bomen), middel (bijv. struiken) en lage vegetatie (bijv. grassen/kruiden) om de biodiversiteit te bevorderen.
- De bomen 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 langzaam verkeer (voet/ fiets) en als ontsluiting voor de auto (door de Watertuinen vanaf N219 ook hoofdontsluitingsweg (30 km/uur) van het dorp).
- Openbare toegankelijke oevers met een informele wandelroute onder de bomen, langs het water.
- Variatie in profiel bij veranderend woonmilieu Kreekrugdorp – dorpscentrum - Watertuinen.
- Dorpsplein en diverse verblijfsplekken aan het water.
- Toegangsbruggen/ duikerbruggen voor ontsluiting van de diverse buurtjes.
- Vrijliggend fietspad ter plaatse van de hoofdontsluiting (N219).

Private ruimte

- Bebouwing met een dorps schaal en maat, samenhangend in architectuur per bouwblok. Ruimte voor samengestelde bouwblokken, langere rijtjes (maximaal 7 woningen) en grotere bouwvolumes. Maximaal vier 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.
- Minder individualiteit, meer samenhang door langere rijtjes en grotere bouwvolumes.



Principeprofiel Halverwegen

4.2 Specifieke kenmerken voor de gebieden

Voor de ontwikkeling van Cortelande is een aantal deelgebieden gedefinieerd. Elk deelgebied heeft zijn eigen focus, zoals wonen in het Kreekrugdorp en de Watertuinen, recreëren en wonen 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 het groen-blauwe 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 onderstaande deelgebieden zijn de specifieke kenmerken benoemd:

- 4.2.1 Kreekrugdorp
- 4.2.2 Watertuinen
- 4.2.3 Koning Willem I bos
- 4.2.4 Bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II
- 4.2.5 Energielandschap
- 4.2.6 Groene Schakel
- 4.2.7 Agrarische Zone



4.2.1 Kreekrugdorp

Het Kreekrugdorp is het hart van Cortelande. Hier ligt het dorpscentrum en er wordt gewoon 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.



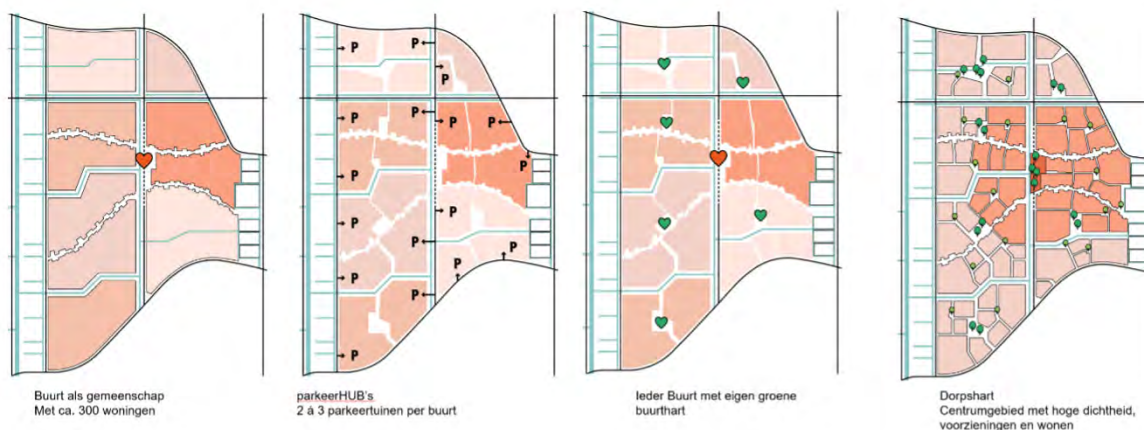
Ligging Kreekrugdorp

Omschrijving

Het Kreekrugdorp ligt op de kreekrug, een hoger gelegen deel van de Zuidplaspolder waarvan de ondergrond stevig is en voornamelijk bestaat uit klei. Het Kreekrugdorp bestaat uit een dorpscentrum, dorpspark en omliggende woonbuurten met elk een herkenbaar buurthart. Het centrale dorpsplein is – naast het dorpspark in het westelijk deel van het kreekrugdorp – één van de grotere ontmoetingsplekken van het dorp en is levendig geaccentueerd met groen. Diverse functies komen hier bijeen. De buurtjes in het Kreekrugdorp zijn ontworpen om aan te sluiten op de lange lijnen van de Hartlijnen en de Groene Slinger. De buurtjes hebben besloten straatjes en hofjes die zorgen voor oriëntatie, herkenning en sociale cohesie en elk buurtje heeft een gemeenschappelijk buurthart. In het Kreekrugdorp wordt in hogere dichtheden gewoond dan in de Watertuinen. Parkeren vindt plaats in hubs, in straten zijn auto's hooguit te gast. Wandelen en fietsen vindt plaats middels een dwaalnetwerk met speel- en ontmoetingsplekken.

Eerste fase Kreekrugdorp (fase 1A)

Voor de eerste fase van het Kreekrugdorp (fase 1A) 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.



INRICHTINGSPRINCIPES KREEKRUGDORP

Publieke ruimte

- In het dorpscentrum vormen dorpsse straten en stegen een fijnmazig publiekstoegankelijk netwerk. De straatjes worden afgewisseld met pleintjes en groene plekken (op bijvoorbeeld kruisingen) waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.
- Het dorpsplein in het centrum is het hart van het dorp en vormt de grootste openbare ruimte. Het plein heeft groene accenten en biedt ruimte aan ontmoeting, terrassen, activiteiten en evenementen.
- De openbare ruimte in de buurten wordt gekenmerkt door de auto te gast (of de auto is geheel afwezig) waardoor er groene woon- en leefstraten ontstaan die ingericht zijn op wandelen, fietsen en verblijven.
- De auto's zijn zoveel mogelijk uit het straatbeeld verdwenen en parkeren gebeurt in hubs of parkeerkoffers. Via de Groene Slinger, Halverwegen en inprikkers zijn de hubs voor de auto ontsloten. Hubs zijn gecreëerd binnen samengestelde bouwblokken en hebben een capaciteit van maximaal 150 auto's.
- Iedere buurt heeft een centrale groene plek (buurtparkje of openbare buurttuin waar speelplekken liggen voor de doelgroepen 4-12 jaar).

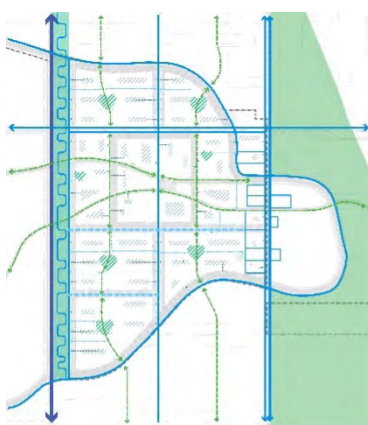
- Netwerk van openbare ruimtes geeft ruimte voor waterberging (wadi's, open water, regentuinen).
- De beplanting is klimaatrobuust en divers, geeft schaduw en beschutting en is een habitat voor insecten en kleine dieren.
- Elke buurt, blok en straat heeft een afgewogen mix van functies, woonprogramma en typologieën.
- In het dorpshart kruisen de Hartlijnen niet met autoverkeer, behalve langs het Vierde Tochtpark.
- Supermarktfuncties moeten omringd worden door aanvullende functies, ter voorkoming van blinde gevels en een levendig dorpshart.

Private ruimte

- De bebouwingsopzet van het centrum bestaat uit gestapelde bebouwing van 4 tot 6 lagen met een hoge begane grondverdieping en een actieve plint.
- Rondom de bestaande infrastructuur bestaat de bebouwing uit woongebouwen van 2 woonlagen met kap of 3 woonlagen.
- De hogere dichtheid in het centrum geeft aanleiding tot minimaal een gebouwde parkeerhub.
- 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).
- Maximale inzet van circulaire bouwmethoden.



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 dorps
straten en plekjes

Principes bebouwing Kreekrugdorp

4.2.2. De Watertuinen



Ligging Watertuinen

Omschrijving

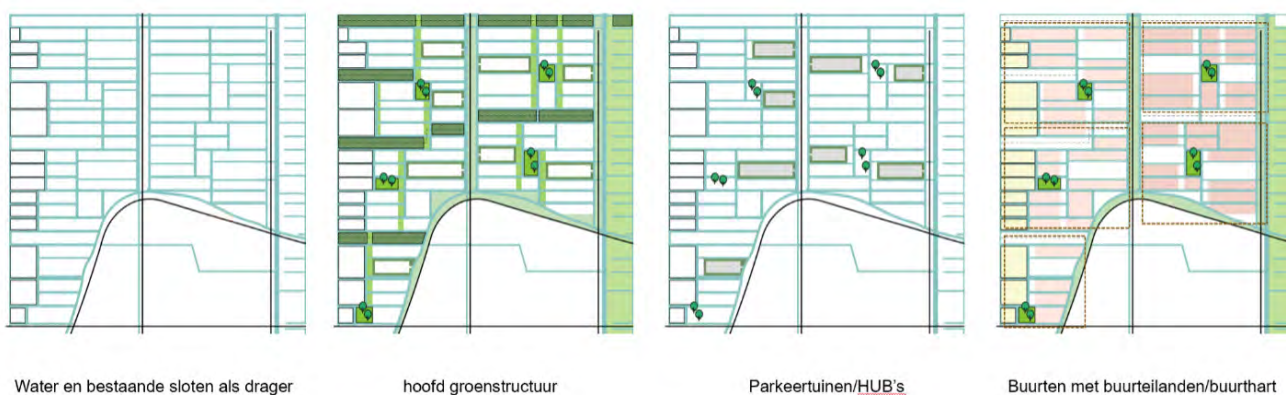
De ruime opzet volgt de bestaande polderstructuur met het kenmerkende slagenpatroon. Er is meer ruimte voor water doordat sloten verbreed en toegevoegd worden. Woningen staan vrijwel altijd aan het water. De buurtjes in de Watertuinen volgen de afwisselende structuur van smallere en bredere waterlijnen. Er ontstaan 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. Groene routes verbinden woningen en parkeereilanden (hubs), en bieden prachtig uitzicht op water en natuur. Het woonmilieu in de Watertuinen heeft een lagere dichtheid dan in het Kreekrugdorp.

INRICHTINGSPRINCIPES WATERTUINEN

Publieke ruimte

- Het bestaande polderlandschap wordt getransformeerd tot een waterrijk natuurlandschap met broekbossen, drassige weiden, rietlanden, kruidenrijke grasweiden, etc. Hierdoor neemt de biodiversiteit toe en ontstaat een habitat voor vogels, kleine dieren en insecten.
- De maat van de slagen (ca. 40 meter) is de basis voor transformatie naar een waterrijk woonmilieu.
- Naast wooneilanden zijn er groeneilanden die de groenstructuur vormen. Hier worden natuurlijke speelplekken ingericht (voor met name de doelgroep 6-12 jaar). Deze zijn met elkaar verbonden door een fijnmazig netwerk van groene routes met voorzieningen voor jong en oud (aanlegsteigers om te suppen, natuurlijke wandel- en avonturenpaden etc.). Op plekken dichtbij huis worden er voor de doelgroepen 4-6 jaar speelruimtes ingericht;

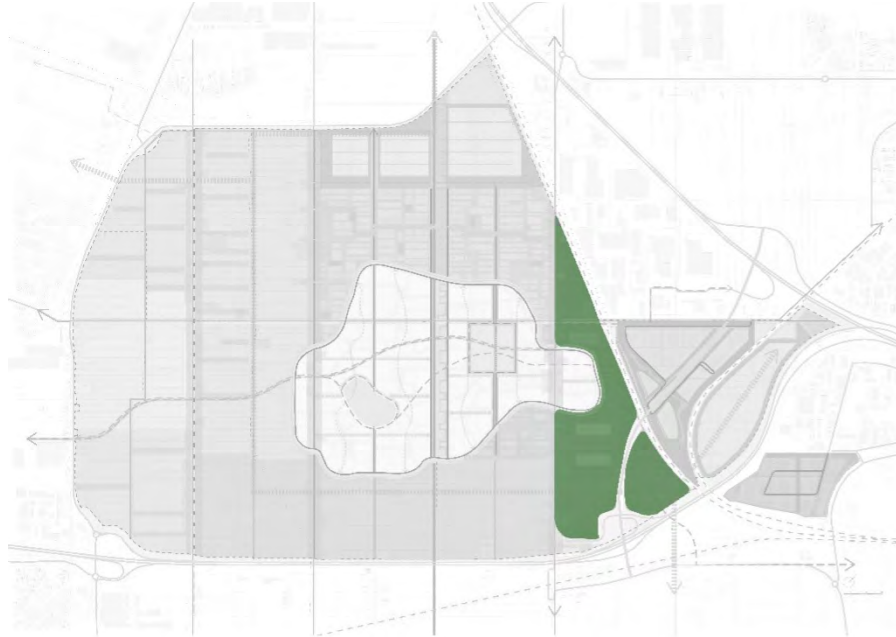
- Waterstructuur (bestaand/ nieuw) geeft ruimte voor piekberging. Gevarieerde natuuroevers, waaronder ook brede rietoevers dragen bij aan de waterzuivering en versterking van biodiversiteit.
- Oevers (privé en openbaar) zijn natuurvriendelijk en worden ter plaatse van de erfgrenzen tussen privaat eigendom niet van elkaar gescheiden door middel van een bebouwde erfafscheiding.
- Iedere eilandengroep heeft een collectief buurthart.
- Natuur en openbare ruimte gaan op een geleidelijke wijze over in privé-tuinen. Denk hierbij aan groene erfafscheidingen in plaats van houten of stenen schuttingen, natuurvriendelijke taluds in plaats van harde beschoeiing of damwanden.
- Parkeren op parkeereilanden (hubs), landschappelijk ingepast en gecombineerd met zonnepanelen.



Private ruimte

- Bebouwing is gevarieerd, heeft een kleine korrel en vrijwel altijd een directe relatie met het water.
- Afwisseling van vrijstaande woningen, tweekappers, korte rijtjes en compacte appartementsgebouwen als accent.
- Private buitenruimtes van woningen zijn integraal onderdeel van het landschap. 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.
- Erfafscheidingen zijn bij voorkeur natuurlijk, bijvoorbeeld beplanting of hagen, met name op de overgang tussen privaat en publiek eigendom.
- Iedere eilandengroep heeft een mix van categorieën en woontypologieën.

4.2.3. Koning Willem I bos



Ligging Koning Willem I bos

Omschrijving

Een robuust raamwerk van brede boszones en groen langs wegen en spoorlijnen speelt een essentiële rol in het verminderen van geluidsoverlast. De boszones zorgen voor een toevoeging van nieuwe natuur 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 KONING WILLEM I BOS

Publieke ruimte

- Een robuust raamwerk van boszones (30-40 meter) waarbinnen ruimtes (boskamers) ontstaan voor passende functies.
- Extensieve vormen van recreatie en natuureducatie.
- Het bos voegt zich naar het polderstramien.
- Watergangen hebben natuurlijke oevers en altijd een onderhoudspas aan een zijde.
- 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 (Bredeweg-Middelweg): bestaande erven met bosstroken als overgang naar het Koning Willem I bos.
- Differentiatie in vegetatietypes afhankelijk van de grondsoort, bodemgesteldheid en waterpeil.
- Combinatie van aangeplant bos en spontane bosontwikkeling.
- Inpassing ecologische verbindingszone van 25-50 meter (EVZ, provinciaal beleid).
- Waterberging in het stramien van (polder)sloten, verbreden van oevers voor extra capaciteit en pleksgewijze verlaging van het maaiveld.
- Intensief gebruikte sportvoorzieningen geclusterd in een boskamer nabij de Zuidelijke Dwarsweg.

- Aan het polderlint (Bredeweg-Middelweg) is ruimte voor horecagelegenheid en boerderijwinkel met een uitloop in het bos.
- Huidige waterpeil handhaven.
- Inpassen leidingenzone.

Private ruimte

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

4.2.4. Bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II



Ligging bedrijventerreinen

Omschrijving

De nieuwe bedrijventerreinen zijn compacte bedrijfsclusters omzoomd door een groen-blauwe zoom met plaats afhankelijke invulling van groen (open, bos), water of laanstructuur. Deze groen-blauwe zoom zorgt voor samenhang met het Koning Willem I bos en vormen een landschappelijke overgang richting de grootschalige infrastructuur met benutting van zichtlocaties voor bedrijven. De bedrijventerreinen hebben een efficiënte opzet, die waar functioneel wenselijk is gerelateerd aan de ontginningsstructuur of morfologie van de polder (kreek) en de lange lijnen uit het landschap. Er wordt waar mogelijk aangesloten op de naastgelegen bedrijventerreinen. De opzet is flexibel en kunnen kavelgroottes variëren in afmetingen.

INRICHTINGSPRINCIPES BEDRIJVENTERREINEN

Publieke ruimte

- De groen-blauwe zoom heeft een plaats afhankelijke invulling van groen, water of laanstructuur. Watergangen hebben een natuurlijke oever met een talud flauwer dan 1:3.
- Ontsluiting Doelwijk II is een schaduwrijke weg (geen specifieke duiding van de ligging); Ontsluiting van Doelwijk II en bedrijven Zuidelijke Dwarsweg via Doelwijk I naar de N457; in de Zuidelijke Dwarsweg is er een knip richting de Middelweg (geen doorgang voor gemotoriseerd verkeer, alleen toegankelijk voor fiets en eventueel OV) en een knip richting de zuidelijke rondweg (alleen doorgang voor fietsers en autoverkeer van huidige bewoners); Ontsluiting Gouwepark II via groene en schaduwrijke lanen, wegprofiel met groene kruidenrijke bermen. Ontsluiting Gouwepark II vindt plaatst via Gouwepark I. Het plan voorziet groene, blauwe omzoming van het bedrijventerrein met benutting van zichtlocaties voor bedrijven.
- Uitbouwen profiel Zuidelijke Dwarsweg met doorfietsroute op de bestaande weg en een bedrijfsweg/HOV-route parallel hieraan in Doelwijk II.
- Geen parkeren van (vracht)auto's in de openbare ruimte (maar op eigen terrein).
- Fiets- en wandelroutes maken onderdeel uit van doorgaande structuren en geven gelegenheid voor werknemers om te bewegen (bijv. in de pauze).
- Groen-blauwe omzoming met een plaats afhankelijke invulling van groen, water of laanstructuur met benutting van zichtlocaties voor bedrijven.

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 en/of representatieve groene zone.
- Langs de Zuidelijke Dwarsweg kleinere kavels ca. 0,5-1 ha. met een lagere milieucategorie.
- Natuurlijke inrichting bedrijfskavel (groen tenzij), minimaliseren verharding en waterberging zoveel als mogelijk op eigen terrein.
- Ruimte voor grote kavels van maximaal 5 hectare aan de oostzijde N457.
- Bouwhoogte max 10-15 meter.
- Groene klimaatadaptieve daken en zonnepanelen op eigen terrein.
- 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.

4.2.5. Energielandschap



Ligging energielandschap

Omschrijving

In de overgang van de N219 naar de Watertuinen en in het Visje (zoeklocatie tussen A20 – spoorlijn Gouda-Alphen a/d Rijn) liggen de (zoek)locaties voor de opwekking van duurzame energie op land. Hier vindt een transformatie plaats van polderlandschap naar een waterrijk gebied met ruimte voor duurzame energieopwekking. Watergangen en robuuste natuurlijke randen rondom de energievelden zorgen ervoor dat het terrein toegankelijk wordt, waardoor het gebruik van hekwerken en poorten zo veel mogelijk vermeden kan worden. De groene randen om het energielandschap bevatten enkele recreatieve routes en zorgen ook voor beperkte zichtbaarheid van de energie opwek. Binnen deze groene omzoming liggen de zonnevelden in een waterrijk landschap. Door het maken van water, rietvelden, broekbos en bloemrijk grasland wordt nieuwe habitat gemaakt voor o.a. waterdieren, (riet)vogels, kleine dieren en insecten.

INRICHTINGSPRINCIPES ENERGIELANDSCHAP

Publieke Ruimte

- Behoud van de karakteristieke landschappelijke structuur/ stramien polderlandschap.
- Onderhoud bijvoorbeeld door het te laten begrazen door schapen.
- Landschappelijke inpassing met robuuste groenzone rondom van minimaal 40 meter, ophoging waar nodig om boomvormers tot ontwikkeling te laten komen. De rand heeft een natuurlijke opbouw in een zoom-mantelvegetatie waarin gebiedseigen soorten groeien.
- Recreatieve routes door de randen, verbonden met de polderlinten en omgeving (o.a. Watertuinen).
- Een brede landschappelijke zone als overgang naar de Watertuinen van minimaal 80 meter.
- Intermediair peil – ruimte voor waterberging en opvang piekbuien.
- Verbreden watergangen en aanleg natuurvriendelijke oevers.
- Vierde Tochtzone als landschapspark blijft vrij van duurzame energieopwekking.

- Landschappelijk inpassing EVZ (25-50 meter) langs de N219 tussen Derde Tochtweg en Vierde Tocht en zoeklocatie Visje.

Private Ruimte

- Technische installaties en bouwwerken uit het zicht en landschappelijk inpassen.
- Natuurinclusieve voorzieningen binnen het zonneveld (nestkasten, takkenbergen en maaiselhopen).
- Verharding zo min mogelijk toepassen in het zonneveld.

4.2.6. Groene Schakel



Ligging Groene Schakel

Omschrijving

De Groene Schakel zal een geleidelijke transformatie doorlopen van polder en 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 Cortelande, 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 verhoogde biodiversiteit en recreatieve toegankelijkheid. Het doel is om het totale bebouwde oppervlak in de Groene Schakel te verminderen. De Groene Schakel gaat uitnodigen om te wandelen, te ontspannen en te genieten van de rust en verbondenheid met het polderlandschap. Laarzenpaden tussen de polderlinten zullen extra mogelijkheden bieden om het landschap te ervaren.

INRICHTINGPRINCIPES GROENE SCHAKEL

Publieke ruimte

- Behouden en versterken van de landschappelijke structuur van het gebied: poldersloten blijven open en polderkavels worden niet samengevoegd.
- Belangrijke zichtlijnen 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 kas/ bedrijfsbebouwing is verwijderd, wordt ingericht met natuurtypen die passen bij de visie voor de zone, bijvoorbeeld bloemrijke graslanden en/ of natte (moeras)natuur.
- Met de aanleg van nieuwe groene coulissen worden zichtlijnen groen omzoomd en worden bedrijfsgebouwen en kassen aan het zicht onttrokken.
- De ecologische verbindingszone (EVZ) wordt zorgvuldig ingepast in het zoekgebied tussen de Tweede en Derde Tocht door de Groene Schakel. De ecologische verbinding bestaat uit brede zone een (minimaal 25 meter) met een doorlopende waterloop met ecologische oeverzones, aangevuld met plas-draszone met moeras, ruigtezones, natte en droge graslandzones.
- Het lineaire profiel, het groene en landelijke karakter van de polderlintzones worden behouden en versterkt.
- Behoud en herstel watergangen rondom de erven.
- 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.
- Verhogen van de biodiversiteit langs de polderlinten, op erven en in watergangen/ sloten, zodat een kleurrijk en biodivers landschap ontstaat.
- De polderlinten worden geschikt gemaakt voor recreatief fietsverkeer en bestemmingsverkeer.
- 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 maximaal 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.
- Groene inrichting van erven door karakteristieke en streekeigen erfbeplanting, windsingels en watergangen.
- Bebouwing overwegend 1- 1,5 laag + kap, passend bij architectuur van de polderlinten in typologie en materialisering.
- Waterpeil en vloerpeil in de polderlintzone zijn maatwerk. Voorkomen overlast voor bestaande bewoners en gebruikers is het doel. Nieuwe erven en woningen binnen de nieuwe bebouwde kom van het dorp worden aangesloten op de nieuwe/ hogere peilen van Cortelande. Buiten de bebouwde kom wordt nieuwe bebouwing qua peilen afgestemd met de bestaande omgeving.

4.2.7. Agrarische zone



Ligging Agrarische zone

Omschrijving

De Agrarische zone is een gebied dat binnen het plangebied valt en onder het conserverende bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 valt. Het gebied ligt tussen de Eerste en Tweede tocht, zie kaartje hierboven.

Het gebied wordt gekenmerkt door overwegend agrarisch gebruik. Kenmerkend voor dit gebied zijn ook de glastuinbouwkassen en overige bijbehorende bouwwerken. De onderliggende karakteristieke fijnere verkavelingsstructuur zal zoveel als mogelijk behouden blijven.

Dit gebied is conserverend bestemd gericht op agrarisch gebruik. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid bebouwing en open ruimte per saldo in hoofdzaak gelijk dient te blijven. Ten aanzien van de al aanwezige glastuinbouw worden bestaande bouwrechten gerespecteerd. De uit te werken woonbestemming (volgens uit bestemmingsplan Zuidplas-West) is vervallen. De wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van een bedrijventerrein (volgens uit bestemmingsplan Zuidplas-West) is eveneens vervallen.

In lijn met de door de raad op 28 januari 2025 aangenomen motie 'Onderzoek toekomst(bestendigheid) Agrarisch gebied nabij NWK' voert het college een toekomstverkenning uit voor het agrarisch deelgebied tussen de Eerste en Tweede Tocht, behoudens het tracé van de toekomstige ontsluitingsweg. In deze verkenning worden meerdere scenario's onderzocht, waaronder een mogelijke inrichting als glastuinbouwconcentratiegebied met landschappelijke inpassing.

5. Fasering

Deze herijkte Nota van Uitgangspunten geeft de uitgangspunten en ambities voor het te realiseren dorp in het Middengebied weer. De ontwikkeling van het Middengebied wordt gebaseerd op de ambities, uitgangspunten en inrichtingsprincipes.

Voor alle gebiedsontwikkelingen geldt dat sprake is van een proces van meerdere jaren. De ontwikkeling van het Middengebied kent al een lange geschiedenis. De uitvoering van de ontwikkeling zal ook nog jaren tot enkele decennia duren. Dat betekent dat het gebied mee zal groeien met de veranderende tijden waarin het gebied zich ontwikkelt. Er zijn veel factoren die het tempo van de ontwikkeling bepalen, waaronder bijvoorbeeld de tijd die nodig is om het gebied fysiek geschikt te maken, het tempo waarin woningen gerealiseerd kunnen worden en de ontwikkeling van de woningbehoefte.

Dit betekent ook dat er niet vanaf het begin een dorp met 8.000 woningen bestaat. De gemeente Zuidplas heeft het voornemen te starten met de ontwikkeling van deelgebied fase 1A. In dit hoofdstuk wordt uitgelicht welke uitgangspunten en ambities al in fase 1A gerealiseerd worden, hoe de afbakening van deze fase eruitziet en hoe erop wordt ingezet dat de uitgangspunten en ambities over de ontwikkeltijd van het dorp heen gerealiseerd zullen worden. In verband met de beoogde ontwikkelsnelheid zal binnen enkele jaren na de start van fase 1A gestart worden met de voorbereidingen van fase 1B.

5.1. Uitgangspunten fase 1A

De ontwikkeling zal gestart worden met de ontwikkeling van de eerste fase van het Middengebied. Dit heeft de werknaam fase 1A gekregen en bestaat uit een deel van het woongebied, het eerste bedrijventerrein, een deel van het energielandschap en een deel van het bos.

5.1.1. Afbakening fase 1A

De eerste fase van de ontwikkeling betreft de ontwikkeling van het oostelijk deel van het kreekrugdorp, het eerste bedrijventerrein (Doelwijk II), een bijpassende eerste fase van het energielandschap en een start van het Koning Willem I bos. Daarnaast wordt de eerste van de twee nieuwe ontsluitingswegen aangelegd (naast de al bestaande ontsluiting via de Middelweg). Het gaat om de ontsluiting naar de noordwestzijde, richting de N219, die uitkomt op de nieuw aan te leggen kruising met toekomstig bedrijventerrein Knibbelweg-Oost.

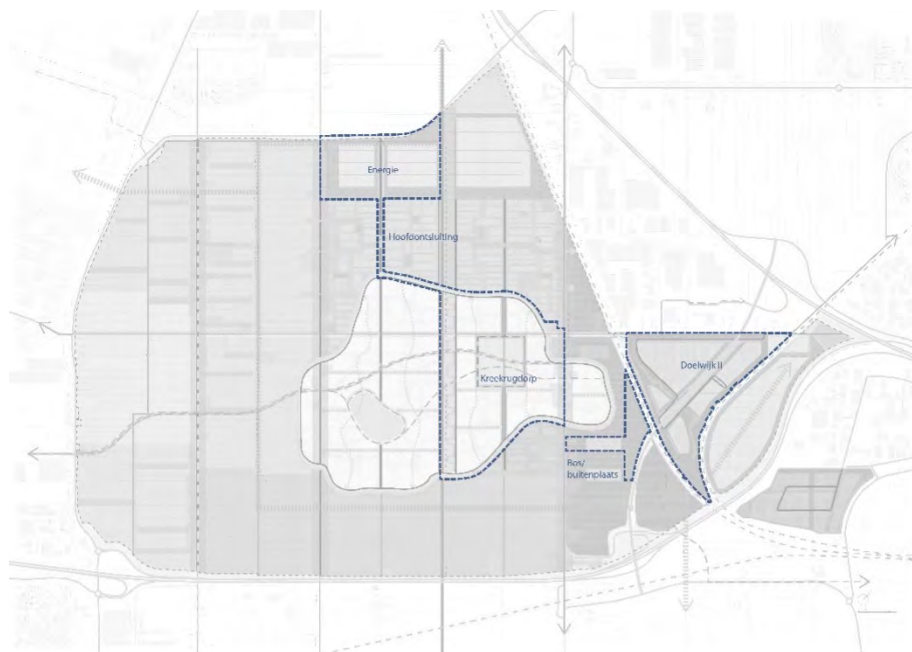
De locatie van de start van het woongebied is gekozen omdat deze locatie via de nieuwe Groene Slinger is te ontsluiten via de Middelweg en de grondslag hier relatief gunstig is waardoor hier het snelst gestart kan worden met bouwen. In fase 1A van het Kreekrugdorp is ruimte voor 2.550 woningen (inclusief buitenplaats). Voor dit deel van de ontwikkeling wordt uitgegaan van een programma van 30% sociale huur en 30% betaalbaar programma conform de afspraken over de WBI-bijdrage.

Het eerste bedrijventerrein (Doelwijk II) heeft ongeveer 25 hectare uitgeefbaar aan kavels. Dit is een regulier gemengd bedrijventerrein, geschikt voor hogere milieucategorieën. Een deel van de kavels kan worden ingezet voor het verplaatsen van ondernemers uit het Middengebied. Er wordt met dit bedrijventerrein gestart omdat de grondslag hier beter is en de ruimte en milieucategorie passend is voor de mogelijke verplaatsing van ondernemers uit het Middengebied.

Om ook in de eerste fase van de ontwikkeling energieneutraliteit te kunnen realiseren wordt het eerste deel van het

energielandschap gerealiseerd. Dit betreft een gebied waar circa 15 hectare aan zonneveld gerealiseerd kan worden. De locatie is gekozen omdat dit aansluit op de aan te leggen nieuwe ontsluitingsweg naar de N219 en hiermee werk-met-werk gemaakt kan worden.

Wat betreft het Koning Willem I bos is gekozen voor een start in fase 1A, zodat het bos mee kan groeien met de ontwikkeling van het dorp. Met het oog op de haalbaarheid van de aanleg van het bos is in deze fase gekozen dit te koppelen aan de realisatie van de 1e buitenplaats met beperkte woningbouw (circa 40 woningen), stedenbouwkundig goed ingepast in een boskamer.



Indicatieve weergave afbakening fase 1A

5.1.2. Programma woningen, bedrijven en voorzieningen

In fase 1A wordt ingezet op een gevarieerd woningbouwprogramma. Hierbij geldt als uitgangspunt dat in het dorp 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt in fase 1A 30% in de betaalbare categorie tot aan de NHG-kostengrens gerealiseerd. Er wordt ingezet op een evenwichtige opbouw van het woningprogramma binnen de voorgestelde betaalbaarheidscategorieën.

In het dorp wordt ingezet op 30% gestapelde bouw en de rest grondgebonden. In fase 1A ligt dit percentage gestapeld iets hoger in verband met de hogere bebouwingsdichtheid in en om het centrum.

Voor de ontwikkeling van fase 1A (incl. buitenplaats) wordt uitgegaan van het volgende programma:

- 765 woningen sociale huur (30%) (< € 900) waarvan 612 appartementen
- 77 eengezinswoningen middenhuur (3%) (< € 1.184,00)
- 102 appartementen betaalbare koop (4%) (< € 280.000)
- 128 appartementen middelduur laag I (5%) (€ 280.000 - € 405.000)
- 459 eengezinswoningen middelduur laag II (18%) (€ 405.000 - € 450.000 NHG-grens)
- 51 appartementen koop (< € 542.000)
- 38 appartementen koop (> € 542.000)

- 255 eengezinswoningen (< € 542.000)
- 242 eengezinswoningen (> € 542.000)
- 281 2[^]1 kapwoningen
- 102 vrijstaande woningen
- 51 vrije kavels.
- Totaal: 2.550 woningen.

Het programma betreft een indicatief programma met prijspeil 2025. De bouwvormen, woningtypes en verdeling in aantallen is afhankelijk van onder andere de ontwikkeling van de vraag, stedenbouwkundige inpassing en uitkomsten van tenders en aanbestedingen. De uitgangspunten die vaststaan zijn:

- 30% sociale huur
- 30% onder de NHG-grens, waarbinnen:
 - 10% onder de betaalbaarheidsgrens van het Rijk (prijspeil 2025: € 405.000);
 - Hierbinnen 4% onder de betaalbare koopgrens (tot 280.000, prijspeil 2025);
 - Binnen drie jaar na de start van de woningen worden er 140 tijdelijke woningen gerealiseerd voor jongeren en starters;
 - Zo snel mogelijk na start bouw van de woningen tot realisatie van woonwagendplaatsen over te gaan.

Binnen de looptijd van fase 1A worden de volgende voorzieningen gerealiseerd:

- Circa 3.100 vierkante meter commerciële voorzieningen, waaronder een (tijdelijke) supermarkt, overige kleinschaligere detailhandel en horeca;
- Circa 15.700 vierkante meter (dit is een optelling van bruto vloeroppervlak en onbebouwd, realisatie wordt voorzien op circa 12.300 vierkante meter uitgeefbaar) maatschappelijke voorzieningen (bebouwd en onbebouwd), waarbinnen basisonderwijs en eerstelijnszorgvoorzieningen.

Op het bedrijventerrein wordt 25 hectare aan uitgeefbare kavels voorzien. Deze worden ingezet voor zowel regulier gemengd bedrijventerrein (categorie 3.1 en 3.2) als voor bedrijven met een hogere milieucategorie (categorie 4.1 en een afwijkingsbevoegdheid naar 4.2) voor met name middelgrote bedrijven, en kleinere kavels van 0,5 tot 1 hectare aan de Zuidelijke Dwarsweg. Ook wordt hier ruimte gecreëerd voor te verplaatsen ondernemingen uit het Middengebied.

5.1.3. Mobiliteit en bereikbaarheid

In fase 1A wordt ingezet op het realiseren van mobiliteitsmaatregelen die voorwaardelijk zijn voor het laten functioneren van het gebied met circa nieuwe 2.550 woningen, voorzieningen en het eerste bedrijventerrein.

De concrete maatregelen die we in fase 1A voorzien zijn:

- Nieuwe ontsluitingsweg (Nieuwe Knibbelweg) richting N219/A12: Aanleg van de noordwestelijke ontsluiting richting de N219. Deze aansluiting wordt gecombineerd met de aansluiting van het toekomstig bedrijventerrein Knibbelweg-Oost. Door de aanleg van deze nieuwe ontsluitingsweg bij het begin van de ontwikkeling is het nieuwe dorp vanaf twee kanten (in combinatie met de bestaande Middelweg) bereikbaar. Bij de aansluiting op de N219 wordt een nieuw kruispunt met verkeersregelininstallatie (verkeerslichten) aangelegd. Deze maatregel is onderdeel van het ontsluitingsmodel (genaamd 4H+) waarvoor gekozen is bij het Masterplan Middengebied en is onderdeel van de afspraken in de Deelovereenkomst Mobiliteit.
- Parkeren in hubs op maaiveld en in parkeerhoven binnen bouwblokken. Deze worden gelijktijdig aangelegd met de woonvoorzieningen. De auto wordt hiermee zo veel mogelijk van de straat geweerd en er ontstaat een veilig en prettig woon- en leefgebied. Alle woningen zijn bereikbaar voor veiligheidsdiensten en afvalinzameling wordt

mogelijk gemaakt. De hubs worden waar mogelijk gecombineerd met voorzieningen, zoals ophaalpunten voor pakketten.

- Realisatie van één (gebouwde) parkeerhub in het centrum, waar de meeste commerciële voorzieningen worden gerealiseerd. Deze parkeerhub wordt gecombineerd met de supermarkt en andere commerciële voorzieningen. Doordat deze hub vroegtijdig wordt gerealiseerd, terwijl de voorzieningen en woningen nog niet volledig zijn gerealiseerd, biedt deze hub in eerste instantie een overmaat aan parkeren.
- Middelen worden ingezet om vanaf het begin te stimuleren dat er een aanbod van deelmobiliteit wordt gerealiseerd door private partijen. Hiermee verkleinen we de afhankelijkheid van de (tweede) auto. Deelmobiliteit kunnen deelauto's zijn, maar ook bijvoorbeeld (elektrische) deelfietsen en bakfietsen. Wij doen onderzoek naar welk aanbod het beste voorziet in de behoefte van de toekomstige bewoners, specifiek de bewoners van fase 1A.
- De inzet is aanwezigheid van goed openbaar vervoer vanaf het begin van de ontwikkeling. Op de noordelijke Hartlijn door het gebied creëren we ruimte voor een bus om te rijden zonder hierbij gehinderd te worden door autoverkeer. Voor het daadwerkelijk inzetten van de bus worden afspraken gemaakt met de provincie als concessiehouder.
- Aanleg van een eerste nader te bepalen fietsroute richting station Nieuwerkerk aan den IJssel en station Gouda. De keuze voor het tracé is mede afhankelijk van de ruimtelijke inpassing, fysieke barrières en de financiële mogelijkheden. Realiseren van prettige routes voor langzaam verkeer door de openbare ruimte binnen Cortelande. Hiermee wordt de noodzaak voor de auto voor deze korte ritten minder groot.

In 2026 wordt voorts een faseringsplan uitgewerkt voor de bereikbaarheid van het gebied tijdens de bouw- en realisatiefase. Dit gaat over bestemmingsverkeer (bewoners en bedrijven) en bouwverkeer, alle modaliteiten (voetgangers, fietsers, bus, auto, vrachtverkeer en logistiek), de aanleg van nieuwe (bouw-)wegen, voet- en fietspaden en de wijze waarop de communicatie met de omgeving zal plaatsvinden en inspraak zal worden georganiseerd. Veiligheid staat daarbij voorop. Uitgangspunt is verder dat bouwverkeer en bestemmingsverkeer zoveel als mogelijk wordt gescheiden en hinder zoveel mogelijk wordt beperkt.

Over het faseringsplan bereikbaarheid zelf zal ook met bewoners en gevestigde bedrijven worden gesproken.

5.2. Placemaking en dorpse woon- en leefkwaliteit

Conform de notitie die met de gemeenteraad is gedeeld over dorps karakter moet een stevig concept worden neergezet voor Cortelande. Onder andere het beeldregieplan gaat hier een bijdrage aan leveren. Verder wordt een aantal activiteiten uitgevoerd die ook gaan bijdragen:

- De zogenaamde bewonersraad waarover werd gesproken heeft vormgegeven in de vorm van een community. Deze community draagt de titel: Pioniers van Cortelande. De Pioniers van Cortelande zijn vooralsnog vertegenwoordigers van binnen én buiten de gemeente Zuidplas die op structurele wijze meedenken over de ontwikkeling van het Middengebied en de realisatie van het nieuwe dorp. Zij hebben hun eigen uitgangspunten opgesteld die te vinden zijn op www.wonenincortelande.nl/pioniers
- In 2026 wordt gestart met activatie van het gebied in het kader van placemaking (het geven van gebruikswaarde aan plekken) om geïnteresseerden kennis te laten met het Cortelande
- Er zal ruimte worden geboden voor maatschappelijke initiatieven.
- Er zal ruimte worden geboden voor collectief particulier opdrachtgeverschap en andere vormen van collectief wonen. De gemeente zal dit gaan faciliteren.

De planning gaat uit van realisatie van het informatiecentrum in 2026. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze termijn indicatief is en afhankelijk van verdere besluitvorming en voortgang in de voorbereiding.

5.3. Voorzieningenprogramma

De gemeente zet bij de ontwikkeling van het Middengebied in op een volwaardig voorzieningenprogramma, in aansluiting op de visie maatschappelijke voorzieningen en passend bij de omvang en samenstelling van het dorp. Het voorzieningenniveau zal met de ontwikkeling van het dorp meegroeien. Tegelijkertijd worden keuzes voor gemeentebrede voorzieningen in het nieuwe dorp gemaakt in relatie tot het totale voorzieningenniveau van de gemeente Zuidplas. Voor dergelijke voorzieningen geldt dat de keuzes gemaakt worden op het niveau van de gemeente Zuidplas en niet op het niveau van afzonderlijke dorpskernen.

In fase 1A wordt ruimte geboden voor basisvoorzieningen en voorzieningen die passend zijn bij een dorp met een omvang van circa 2.550 woningen. Voor alle door de gemeente te realiseren maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze afhankelijk zijn van investeringsbesluiten door de gemeenteraad. Voor fase 1A wordt ingezet op:

- Beschikbaarheid van voldoende basisonderwijs vanaf de eerste bouwphase van het dorp. Op basis van prognoses uit het IHP 2023-2027 wordt voor de eerste fase uitgegaan van drie schoolgebouwen. Dit is voorlopig vertaald naar twee schoolgebouwen voor 440 leerlingen en één schoolgebouw van 220 leerlingen. Het uitgangspunt is hierbij dat er in eerste instantie gebruik wordt gemaakt van een tijdelijk schoolgebouw, dat voor die tijd elders al in de gemeente Zuidplas ingezet wordt. Dit verplaatsbare schoolgebouw kan op een later moment ingezet worden om een piek of een mogelijk tekort aan plekken op te vangen. Voor de basisscholen zal in de eerste fase één gymzaal (beoogd per 2028) beschikbaar zijn.
- Op basis van het IHP 2023-2027 wordt per IKC ingezet op het realiseren van een kinderopvanglocatie. In combinatie met het bieden van zorg op locatie ontstaan er twee integrale kindcentra's (IKC's).
- Op het gebied van sport zetten we in op een combinatie van ongebonden en gebonden sportvoorzieningen. Daar waar mogelijk faciliteren we vormen van ongebonden sport in de openbare ruimte, zodat inwoners laagdrempelig kunnen bewegen en recreëren. Daarnaast streven we naar de realisatie van een binnensportaccommodatie (sporthal) als aanvulling op de gymvoorzieningen voor de basisscholen. Omdat de sporthal qua vormgeving en inpassing niet goed aansluit bij de opzet van fase 1A, wordt gezocht naar een passende invulling in een volgende ontwikkelfase.
- Een dorpshuis(functie) dat fungeert als maatschappelijk en cultureel hart van het dorp. Hier zullen diverse maatschappelijke en culturele activiteiten ontplooid worden, afgestemd op de omvang van het inwoneraantal. Er wordt een plek geboden om verschillende initiatieven te ontplooiën en elkaar te ontmoeten. Het gebouw kan ook vroegtijdig dienstdoen als ruimte voor tijdelijke maatschappelijke (zoals een bibliotheek en welzijnswerk) en commerciële functies.
- Het faciliteren van (tijdelijke) ruimtes voor eerstelijns zorgvoorzieningen: een huisarts, tandarts, verloskundige, fysiotherapie en een CJG-locatie. De keuze voor tijdelijke of permanente huisvesting hangt af van de groei van het inwoneraantal van het dorp. In afstemming met de betreffende partijen verkennen we de mogelijkheden van clustering van deze voorzieningen. Een eerste supermarkt zodra er voldoende inwoners in het dorp zijn. Mogelijk wordt al eerder ingezet op een (tijdelijke) supermarkt voor de dagelijkse boodschappen.
- Horeca in het centrum van het dorp.

In de eerste fase is nog geen ruimte voor georganiseerde buitensport voorzien. Dit zal vanaf de tweede fase van het dorp gerealiseerd kunnen worden. Hierbij geldt dat indien er voldoende aanleiding of vraag voor is dit alsnog via een separaat investeringsvoorstel aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd, ongeacht of een volgende fase van het dorp al in ontwikkeling is.

Een belangrijke zoektocht zal zijn het vinden van een balans tussen vroegtijdige beschikbaarheid van voorzieningen

en het niet bouwen voor de leegstand. Per voorziening en investeringsbeslissing moet hierover een separate afweging gemaakt worden. Door een slimme mix van gebouwen met permanente functies en ruimte daarin voor tijdelijke functies kan hier flexibel mee worden omgegaan. Ook kan er op witte vlekken ingezet worden op ruimte voor tijdelijke voorzieningen.

Na fase 1A zal het voorzieningenprogramma meegroeien met de populatie van het dorp naar het voorzieningenprogramma zoals in deze Nota van Uitgangspunten geduid.

5.4 Witte vlekken

In fase 1A zijn locaties voorzien voor voorzieningenprogramma voor het gehele dorp. Dat betekent dat tijdens de looptijd van 1A deze locaties nog niet worden ingevuld. Dit blijven dus tijdelijke witte vlekken. Hierdoor blijft er ruimte bestaan voor de behoeften die gedurende de ontwikkeling van het nieuwe dorp ontstaan. Op deze manier ontstaat er flexibiliteit en ruimte om op onvoorziene ontwikkelingen te anticiperen. Deze witte vlekken zullen in de basis ingezaaid worden indien er geen tijdelijke functie op is gerealiseerd.

Deze plekken bieden ook ruimte om in te spelen op maatschappelijke initiatieven die de gemeenschap van het dorp versterken. Hiervoor zal worden samengewerkt met de community zoals bedoeld in paragraaf 5.2.

5.5. Tijdelijk wonen

Tijdens het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten is de vraag naar woningen erg groot. Om de vraag in de woningmarkt snel tegemoet te komen of juist om specifieke doelgroepen tijdelijk te huisvesten kan worden onderzocht op diverse plekken of tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit zijn woningen die voor een periode van 5 tot 20 jaar ergens worden geplaatst om vervolgens weer te worden weggehaald.

De ontwikkeling van het Middengebied zal een periode van minimaal 20 jaar beslaan, waardoor het interessant is te kijken naar mogelijkheden voor de realisatie van tijdelijke woningen. Hiermee kan op een hoger tempo aan doelgroepen ruimte worden geboden om te wonen. Er zijn bij het vaststellen van deze Nota van Uitgangspunten nog geen concrete locaties of initiatieven beoogd. Wel zal er slim gebruik gemaakt kunnen worden van fases die op een relatief laat moment definitief ontwikkeld worden. Voor deze locaties kan er in sommige gevallen werk-met-werk gemaakt worden, als op basis van infrastructurele maatregelen hier al wel de mogelijkheid bestaat om tijdelijk te wonen. Als deze kansen zich voordoen zal de kwalitatieve en financiële afweging op dat moment plaatsvinden.

Te denken valt aan locaties in het centrum waar op termijn voorzieningen voor het gehele dorp worden gerealiseerd. Deze mogelijkheid kan zich ook voordoen op gronden die worden aangekocht voor de aanleg van de hoofdontsluitingsweg (deel Watertuinen) mits dit financieel tenminste budgettair neutraal kan plaatsvinden. Het uitgangspunt is dat er binnen drie jaar na de start van het bouwen van woningen 140 tijdelijke woningen zijn gerealiseerd voor jongeren en starters.

5.6. Groene Schakel

De Groene Schakel biedt een belangrijke groene buffer tussen de bestaande dorpen en het nieuwe dorp in het Middengebied. Er wordt beoogd het huidige gebruik, veelal agrarisch, bedrijvigheid of glastuinbouw, op termijn te transformeren naar een zone met een hoge natuur- en recreatiewaarde.

Het gebied direct transformeren door het uitkopen van eigenaren, opstellen te verwijderen en natuur aan te leggen leidt tot een uitzonderlijk grote investering. Daarom is de intentie om dit gebied te transformeren met een

langere adem. De primaire doelstelling is om de hoeveelheid bebouwing in het gebied terug te brengen en natuur aan te leggen. Met het bestemmingsplan voor de Groene Schakel worden de bestaande planologische rechten van eigenaren gehandhaafd, om te voorkomen dat eigenaren ten onrechte benadeeld worden of er significante planschade/ nadeelcompensatie ontstaat. Om het gebied te transformeren wordt daarom ingezet op:

- Het bieden van een ruimte-voor-ruimte-regeling waarmee gestimuleerd wordt dat bedrijfsgebouwen of glasopstallen worden verwijderd en natuur aangelegd wordt in ruil voor de realisatie van (een beperkt aantal) woningen. Deze regeling zal per saldo moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en zal per casus worden beoordeeld. De verwachting is dat de regeling met name interessant is voor bedrijven en tuinders met opstallen aan het eind van hun levensduur.
- Het niet verder uitbreiden van de bouw mogelijkheden tot bestaande planologische mogelijkheden. Dit houdt in dat er geen medewerking wordt verleend aan verzoeken voor nieuwe bouw mogelijkheden buiten de mogelijkheden die het bestemmingsplan al biedt. Hiermee wordt voorkomen dat de doelstellingen voor het gebied verder onder druk komen te staan. Dit voorkomt ook dat er geïnvesteerd wordt door eigenaren in nieuwe gebouwen in het gebied en daarmee nieuwe kapitaalvernietiging creëert. Onder andere doordat bedrijven die uitbreidingsbehoefte hebben mogelijk een alternatieve locatie zoeken om het bedrijf uitgebreid voort te zetten.
- Het handhaven op bebouwing en activiteiten die plaatsvinden die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan of zonder (danwel strijdig met verleende) vergunningen worden uitgeoefend.

Ook wordt er nog geen budget gealloceerd als bijdrage voor de ontwikkeling van natuur in de Groene Schakel (c.q. geen bijdrage vanuit fase 1A aan de in het Masterplan Middengebied beoogde impuls gelden voor de Groene Schakel van in totaal €10 miljoen). De mogelijkheden hiertoe worden beperkt door het BBV. Wel wordt gezocht naar aanvullende middelen om het gebied een investeringsimpuls te geven. Dit kan onder andere door mogelijke toekenning van middelen uit het Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied. De mogelijkheden van kostenverhaal (het in rekening brengen van een bijdrage bij ontwikkeling door derden die profijt hebben van een natuurgebied in de Groene Schakel) kan ook worden onderzocht.

Het bestemmingsplan voor de Groene Schakel is op 11 februari 2025 vastgesteld.

5.7. Energielandschap

Om de ontwikkeling van het Middengebied energieneutraal te maken zijn plandelen aangewezen als energielandschap. Deze gebieden worden ingezet voor duurzame opwekking van elektriciteit. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Middengebied is dat er op gebiedsniveau per jaar tenminste evenveel energie wordt opgewekt als dat er wordt gebruikt.

De energievraag van het Middengebied zal meegroeien met ontwikkeling van het dorp en de bedrijventerreinen. Voor fase 1A is berekend dat bij benadering 15 hectare energielandschap (op basis van opwekking door zonnepanelen) voldoende is om de energieneutraliteit van die fase te waarborgen, naast zon op dak. Daarom wordt bij fase 1A een energielandschap van 15 hectare zonneveld gerealiseerd.

Voor vervolgfases wordt per fase de afweging gemaakt hoeveel opwekking nodig is om die fase energieneutraal te maken. Door de gefaseerde ontwikkeling kan worden ingespeeld op technologische ontwikkelingen die tot efficiëntere opwekking (bijvoorbeeld hoger-renderende zonnepanelen) of een lagere energievraag (door efficiëntere installaties in woningen of bedrijven of andere nieuwe technieken) kunnen leiden. Daarmee kan de ruimtelijke impact van de realisatie van de energielandschappen worden beperkt en maximaal worden ingezet op realisatie van natuur, groen en bos. Als het geheel is aangelegd zal het beheer en onderhoud worden overgedragen aan de partij die het zonneveld

gaat exploiteren. Uitgangspunt is daarbij dat bewoners mee kunnen profiteren van de energieopwekking op grond van het klimaatakkoord.

Met het oog op het borgen van de realisatie van bos wordt een energielandschap in het zogenaamde 'Visje' (het gebied tussen de A20 en de spoorlijn Gouda – Waddinxveen) als laatst ontwikkeld. Indien er minder opwekking nodig blijkt te zijn, of er vormen van energieopwekking mogelijk blijken die kunnen worden gecombineerd met (gedeeltelijke) bosaanleg, kan hiervoor worden gekozen.

5.8. Mobiliteit

Voor de ontwikkeling van het dorp in het Middengebied is gekozen om het STOMP-principe, verrijkt met elementen van het THAMES-principe toe te passen. Hierover wordt meer toegelicht in de paragraaf 3.3 Mobiliteit.

Om het mobiliteitsconcept te laten slagen zijn diverse zaken nodig, waaronder zaken die niet direct vanaf het begin van de ontwikkeling te borgen zijn. In paragraaf 5.1.3 staat omschreven welke maatregelen er vanuit fase 1A al kunnen worden gerealiseerd.

De volgende maatregelen zullen in latere fases van de ontwikkeling worden geborgd:

- Aanleg excellente fietsroutes. In fase 1A wordt (tot de grenzen van het ontwikkelgebied) ingezet op tenminste een fietsroute richting één van de dichtbijgelegen stations. Omdat fietsroutes richting deze stations hoe dan ook een aantal grote fysieke (infrastructuur- en water)barrières moeten kruisen is de aanleg van excellente, vrij liggende fietsroutes een zeer kostbare opgave die niet in zijn geheel in de eerste fase is opgenomen. Hiervoor zal bij vervolgfases van de ontwikkeling financiële ruimte moeten worden gecreëerd om te investeren in de excellente fietsroutes. Hierbij zal ook ingezet worden op koppeling aan andere opgaven en mogelijkheden voor subsidies.
- Aanleg van een doorgaande busroute. In fase 1A wordt een busroute in het dorp mogelijk gemaakt tussen de Middelweg en de Vierde Tocht. Hierna zal een alternatieve route moeten worden gereden of worden teruggekeerd. Als het westelijk deel van het kreekdorp wordt ontwikkeld en de westelijke ontsluiting wordt de busroute via de Hartlijn voortgezet en kan het traject binnen het dorp (richting Nieuwerkerk aan den IJssel) afgerond worden.
- Aanleg van de derde (westelijke) ontsluitingsweg naar de N219/A20. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat deze weg moet zijn aangelegd wanneer er 4.000 woningen zijn gerealiseerd.
- Borgen van Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Voor fase 1A is de wens een vroegtijdige busverbinding zodat de eerste bewoners gebruik kunnen maken van openbaar vervoer. De gemeente zet in op afspraken met de concessiehouder over de inzet van een bus vanaf de eerste fase. Ten behoeve van het mobiliteitsconcept wordt ingezet op een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding bij realisatie van het hele dorp. Dit betekent tenminste een (hoog)frequente busverbinding. Ook wordt ingezet op het realiseren van een treinstation of halteplaats dichtbij het dorp. Voor beide vormen van hoogwaardig openbaar vervoer is voldoende vraag nodig om tot een rendabele exploitatie van de investering in openbaar vervoer te komen. Daarom zal dit pas bij voldoende bewoners van het dorp daadwerkelijk tot realisatie kunnen komen.

Naast de investeringen in het mobiliteitsconcept heeft de gemeente ook afspraken met de bestuurlijke partners gemaakt over investeringen in het omliggende weggennet (met name de N219 en N457). Dit zijn afspraken die zijn vastgelegd in de Deelovereenkomst Mobiliteit 2023, die hun oorsprong vinden in bijlage C bij de Bestuurlijke Overeenkomst uit 2021. Deze maatregelen zijn nodig om de totale ontwikkeling te kunnen dragen op het omliggende weggennet. Voor fase 1A is de verwachting dat de hoeveelheid extra verkeer nog beperkt is en daarmee het omliggende weggennet voldoende capaciteit biedt. Voor vervolgfases worden projectplannen opgesteld behorende bij de maatregelen zoals deze zijn overeengekomen met de bestuurlijke partners.

In de volgende fasen van de ontwikkeling zullen ook de resterende maatregelen uit de 4H+ ontsluitingsvariant worden aangelegd, passend bij de hoeveelheid woningen die wordt gerealiseerd.

5.9. Inpassing bestaande lintbebouwing Middelweg-Bredeweg (fase 1A)

Het uitgangspunt voor de bestaande lintbebouwing langs de Middelweg-Bredeweg is dat deze wordt ingepast en gehandhaafd. Daarbij geldt dat de hinder van de aanleg van het Cortelande zoveel mogelijk wordt beperkt. Er zal echter altijd sprake zijn van enige hinder; dat is niet te voorkomen.

Er is in 2023 gestart met onderzoek naar de bestaande situatie van de woningen in relatie tot het bouwrijp maken van fase 1A. Dit onderzoek is erop gericht om de bouwkundige staat van de woningen en de waterstaatkundige situatie vast te leggen (waterpeil, vloerpeil). Dit zal gebeuren in nauwe samenspraak met de individuele bewoners. De resultaten van de onderzoeken zullen gezamenlijk worden vastgesteld. Vervolgens zullen de resultaten worden gebruikt om het waterhuishoudkundig plan voor fase 1A te maken. Het uitgangspunt voor dit waterhuishoudkundig plan is handhaving van de bestaande bebouwing en, indien het water- en vloerpeil dat vereist, het waterhuishoudkundig isoleren van de woningen. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan worden alternatieve oplossingen onderzocht: opvijzelen van woningen, danwel sloop nieuwbouw. De besluitvorming hierover vindt plaats in nauw overleg met de individuele bewoners. Voordat met het bouwrijp maken wordt begonnen (aanbrengen zandpakket), worden over het bovenstaande afspraken met de individuele bewoners gemaakt. Tevens zal een monitoringsprogramma worden opgezet inclusief wijze van communicatie. Indien er sprake is van schade aan de woningen die aantoonbaar het gevolg is van het bouwrijp maken en bouwverkeer, dan zal de gemeente deze schade vergoeden. Indien de veroorzaker een derde partij is zal de gemeente hierbij bemiddelend optreden.

5.10. Bouwrijp maken, aanleg ondergrondse infrastructuur

Er vindt nader onderzoek plaats naar de diverse aspecten van bouwrijp maken:

- Waterhuishoudkundig plan fase 1A;
- Bepalen met welke deelgebieden binnen fase 1A wordt begonnen;
- De locatie van bouwwegen;
- De wijze waarop en wanneer zand wordt opgespoten;
- Nut- en noodzaak van een gronddepot;
- Samenwerking met derde partijen;
- De tracés en aanleg van ondergrondse infrastructuur;
- De mogelijke verplaatsing van bestaande ondergrondse infrastructuur;
- De effecten van voorbelasting op de waterhuishouding in de directe omgeving;
- Tijdelijke infrastructuur;
- Bereikbaarheid van bestaande woningen en gevestigde ondernemers tijdens de bouw- en ontwikkelfase.

Hierover zal ook participatie en communicatie worden georganiseerd.

De start van het bouwrijp maken is voorzien nadat het bestemmingsplan voor het ontwikkelgebied onherroepelijk is geworden.

E.e.a. zal worden vervat in een uitgangspuntennotitie bouwrijp maken.

5.11. Planproces na vaststelling herijkte NvU en participatie

Na vaststelling van de herijkte Nota van Uitgangspunten, de afronding van de definitiefase van het plan, zal de voorbereiding van de realisatie ter hand worden genomen. De gemeente zoekt daarvoor de samenwerking met diverse marktpartijen en woningcorporaties. De gemeente zal ook een deel van de bebouwing zelf realiseren (maatschappelijke voorzieningen). Deelgebieden van circa 200-400 woningen zullen gefaseerd worden ontwikkeld (grotere deelgebieden moeten echter niet worden uitgesloten). De markt zal hiervoor worden benaderd via tenders of partnerselecties.

Per deelgebied van 200-400 woningen zal aan het volgende worden gewerkt:

- Vaststelling woningbouwprogramma en eventuele voorzieningen;
- Stedenbouwkundig plan en bouwplan binnen de kaders van de NvU en het bestemmingsplan;
- Inrichtingsplan openbare ruimte (woonrijp maken);
- Energievoorziening;
- Planning en fasering;

De wijze waarop communicatie en participatie wordt vormgegeven (incl. bewonersraad en community).

Voor het bos, energielandschap en bedrijventerrein zal worden gewerkt aan:

- Vaststelling functies en bouwprogramma (buitenplaats) en ontsluitingsstructuur;
- Verkavelingsplan (bedrijventerrein), inrichtingsplan openbare ruimte (bos, bedrijventerrein en energielandschap);
- Uitwerking van uitgiftevoorwaarden en samenwerking (bedrijventerrein);
- Planning en fasering;
- De wijze waarop communicatie en participatie wordt vormgegeven (incl. bewonersraad en community).

5.12 Vervolgfasen ontwikkeling

Wanneer fase 1A in uitvoering is (2027-2028) zal een start worden gemaakt met de voorbereidingen van de vervolgfases (fase 1B, 2 en verder) en de uitvoering van de maatregelen uit de Deelovereenkomst Mobiliteit. De gemeenteraad zal worden betrokken bij de keuzes voor afbakening van de vervolgfases, de haalbaarheid en dergelijke. E.e.a. is afhankelijk van het tempo van de ontwikkeling en de marktomstandigheden.

6. Agenda beleidsontwikkeling

Tijdens het herijken van deze Nota van Uitgangspunten voor het Middengebied, is 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. 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'.
- b. Fietsroutenetwerk Zuidplas (G)
 - I. Vastgesteld door B&W. Er wordt momenteel gewerkt aan een fietsroutenetwerk inclusief kwaliteitseisen. Daarin wordt ook de gewenste fietsinfrastructuur voor Cortelande vastgelegd.
- c. Basisaanpak Zuid-Holland Bereikbaar
 - I. Zuidplas heeft via regio Midden-Holland een contract met Zuid-Holland Bereikbaar om de basisaanpak ZHB binnen de gemeente uit te rollen. Deze aanpak richt zich op werkgevers en werknemers. In de ontwikkeling van Cortelande kan ook gebruik gemaakt worden van dit contract.

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. De Landelijke Maatlat, dat qua inhoud vrijwel overeenkomt met het convenant heeft als doel te fungeren als landelijke norm voor klimaatadaptatie.
 - II. Groenstructuurvisie

3. Biodiversiteit

- a. Opstellen beleid versterken biodiversiteit (NG)
 - I. De gemeente beschikt op dit moment nog niet over een integraal beleidskader waarop gemeentebrede keuzes ten aanzien van het versterken van biodiversiteit kunnen worden gebaseerd. De in deze NvU voorgestelde maatregelen ten behoeve van biodiversiteit kunnen als input dienen voor de ontwikkeling van dit beleid. Beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zijn in voorbereiding.

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 gebieds-

ontwikkeling, 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. De doelen en uitgangspunten ten behoeve van het middengebied dienen nog vertaald te worden naar de situatie van Zuidplas en in staand beleid te worden geïntegreerd. 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.

5. Voorzieningen

- a. Visie Maatschappelijke Voorzieningen 2025-2040 (G)
- b. Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Zuidplas 2023-2027 (G)
- c. Visie op Onderwijs (2023) (G)
- d. Integrale visie sociaal maatschappelijk domein 2025 (G)
- e. Sport- en accommodatievisie 2020-2030 (G)
- f. Detailhandelnota (G)

6. Economie

- a. Economische visie herijken (pm)
- b. Regionale bedrijventerreinenstrategie (G)
 - I. Deze is 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 Notitie afwijkingen DIOR (bijlage 6).

8. Wonen

- a. Het op te stellen volkshuisvestelijke programma (NG)
 - I. Naar verwachting volgt deze eind 2026. De ervaringen rondom flexwoningen, woonvormen, experimenteel bouwen etc. leveren input voor het opstellen van het programma.
- b. De actualisatie van de huisvestingsverordening en het toewijzingsbeleid (G)
 - I. Deze wordt in 2027 herijkt in samenwerking met de regio. De NvU zegt iets over doelgroepen in Cortelande en in de eerste fase. In de Huisvestingsverordening wordt de toewijzing aan doelgroepen voor sociale en middenhuurwoningen (en straks ook betaalbare koopwoningen) geregeld.

c. De regionale Woonzorgvisie Midden-Holland 2025 (G)

Deze is vastgesteld door het college. De regionale uitvoeringsafspraken worden verwerkt in het lokale volkshuisvestelijke programma van Zuidplas. De opgave wonen en zorg moet deels landen in Cortelande.

Bijlagen

Bijlage 1: Mobiliteitsconcept Cortelande

Bijlage 2: Samenlevingsopbouw en woningbouwprogramma Middengebied

Bijlage 3: Convenant klimaatadaptief bouwen

Bijlage 4: Hoe voorzieningen en placemaking voor sociale duurzaamheid zorgt in Cortelande

Bijlage 5: Toetingskader Groene Schakel

Bijlage 6: Afwijkingen DIOR

Bijlage 7: Concept-Voorlopig Ontwerp (VO) Stedenbouwkundigplan Middengebied

Begrippenkader

Actieve plint	De begane grond van een gebouw die wordt ingevuld met voorzieningen die een koppeling hebben met de openbare ruimte en zorgen voor levendigheid op staat.
Bezoekersparkeren	Hier wordt specifiek het parkeren gekoppeld aan bezoekers van bewoners bedoeld. Het gaat om bezoekers van een woonfunctie.
Bestuurlijke Overeenkomst (BOK)	Een overeenkomst over de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder, tussen de gemeente Zuidplas, de provincie Zuid-Holland en Grondbank RZG Zuidplas.
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.
Buitenplaatsen	Een buitenplaats kenmerkt zich door landelijk wonen, in lage dichtheden in een bosrijk gebied. Dit kunnen verspreide vrijstaande woningen zijn, clusters met vrijstaande woningen, compacte clusters met geschakelde woningen rond een gemeenschappelijke tuin, of appartementen. De buitenplaats is onderdeel van het boslandschap, blijft openbaar toegankelijk en zal met (opgaand) groen worden ingericht.
Coulis	Strook opgaand groen, bijvoorbeeld in de vorm van een broekbos.
Coulissenlandschap	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.
Deelovereenkomst Mobiliteit	Overeenkomst over mobiliteit in het kader van de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder. Deze overeenkomst is eind juni 2023 ondertekend door de gemeente Zuidplas, de gemeente Gouda, de gemeente Rotterdam en de provincie Zuid-Holland.
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.

Dorpse woon- en leefkwaliteit	Het begrip 'dorps karakter' is lastig te vatten in een uniforme, eenduidige definitie. In deze NvU is dorpse woon- en leefkwaliteit nader geduid in ambities, uitgangspunten en inrichtingsprincipes. Deze ambities, uitgangspunten en inrichtingsprincipes samen geven invulling aan deze term.
Dorpshart	Het centrum van Cortelande, ingesloten tussen de Hartlijnen.
Dorpspark	Een dorpspark is een openbaar groengebied dat zich in of nabij een dorp bevindt. Het is bedoeld als groene ruimte voor de lokale gemeenschap om te ontspannen, van de natuur te genieten en verschillende activiteiten uit te voeren. Dorpsparken bevatten groene omgevingen met bomen, grasvelden en bloembedden, evenals speeltoestellen voor kinderen, zitgelegenheid en vaak faciliteiten voor sport en recreatie. Ze dienen als sociale ontmoetingsplekken, waar mensen samenkomen, met elkaar praten en tijd doorbrengen met vrienden en familie. Dorpsparken dragen bij aan de kwaliteit van leven in de gemeenschap door het bevorderen van welzijn, gezondheid en sociale interactie. In deze NvU wordt met een dorpspark een dorp bedoeld van een grotere omvang dan een buurtpark
Ecokavel	Kavel waarop een ecowoning is toegestaan.
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. De Groene Schakel 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 Cortelande, 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.

Halverwegen	Type weg in het Middengebied. Nadere toelichting en profiel zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van deze NvU.
Hartlijnen	Type weg in het Middengebied. Nadere toelichting en profiel zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van deze NvU.
Hub	Een gebouwde of ongebouwde parkeervoorziening waarin of waarbij mag worden voorzien in ondersteunende functies, waaronder in ieder geval verstaan: - voorzieningen om auto's, scooters en motors emissievrij te laten functioneren; - voorzieningen ten behoeve van de realisatie van auto deel concept; - (elektrische)laadvoorzieningen voor auto's en fietsen; - voorzieningen voor opwek en opslag van energie voor verkeer en woningen; - groenvoorzieningen; - met hieraan ondergeschikt de mogelijkheid tot het realiseren van: - voorzieningen voor pakketbezorgdiensten; - maatschappelijke voorzieningen.
Inprikker	Wegen die de Groene Slinger verbinden met de hubs. Dit zijn geen doorgaande wegen.
Intramurale zorg	Zorg die cliënten ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgings huis, 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 Cortelande. 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. Kreekruggen 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 bevindt en de meeste voorzieningen aanwezig zijn.
Kulturhus	Een centraal in het dorp gelegen multifunctioneel gebouw voor laagdrempelige ontmoeting met daarin een nader te bepalen mix van maatschappelijke en commerciële functies.
Nabuurschap	Een sociale verhouding of intensieve vorm van burenhulp binnen een kleine gemeenschap.
Natuurvriendelijke oever	Een natuurlijk ingerichte oever met een talud van tussen de 1:3 – 1:7.
Polderlint (lint)	Lange polderweg met daaraan in meer of mindere mate bomen, boerderijen, bedrijven en onbebouwde delen die zicht bieden op het aangrenzende polderlandschap. In deze NvU wordt hiermee de al bestaande wegenstructuur in het gebied bedoeld.
Positieve gezondheid	Dit is een term die de kracht van mensen benadrukt en minder de focus legt op gezondheidsklachten en -problemen.. Gezondheid in termen van veerkracht, functioneren en participatie. Het biedt daarmee een bredere kijk op gezondheid ten opzichte van de traditionele kijk op gezondheid. Het is uitgewerkt in zes pijlers: lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks leven.
Samengesteld bouwblok	Een stedenbouwkundige eenheid die bestaat uit een blok die wordt gevormd door verschillende gebouwen.
Schaduwplek	Schaduw bij de hoogste zonnestand op 21 juni. Schaduwplek is een gebied dat gedeeltelijk of volledig wordt afgeschermd van direct zonlicht door een obstakel. Het obstakel kan variëren, zoals een gebouw, boom, hek of een ander object dat de zonnestralen blokkeert. Schaduwplekken bieden beschutting tegen direct zonlicht, wat kan helpen om de temperatuur op die plek te verlagen. In warme omgevingen bieden schaduwrijke gebieden vaak een welkome verkoeling, vooral op hete zomerdagen.
Singel	Type weg in het Middengebied. Nadere toelichting en profiel zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van deze NvU.
Slagen	Smalle strook land van ca. 40m breed.
Slagenlandschap / slagenpatroon	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 noordwest en zuidoost 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 mobiliteitsprincipe. 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	Het THAMES-principe is een nog verdergaand mobiliteitsprincipe als het STOMP-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.
Verticale geleding	Verticale onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken door middel van gevelkenmerken en -detailleringen.
Watertuinen	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.
Wbi-bijdrage	De bijdrage die de gemeente Zuidplas ontvangen heeft vanuit de woningbouwimpuls van de rijksoverheid.
Zeer kwetsbare voorzieningen	Voorzieningen die gebruikt worden door personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen of door zeer jonge leeftijd of door opsluiting voor langere tijd, niet in staat zijn om zich zelfstandig binnen korte tijd in veiligheid te brengen of bescherming te zoeken voor een dreigend gevaar door het vrijkomen van een gevaarlijke stof, zoals basisscholen, kinderdagverblijven, verzorgingstehuizen, opvang gehandicapten en penitentiaire inrichtingen.
Zoom-mantelvegetatie	Opgaand groen daar waar mogelijk in combinatie met laagbegroeing, die zorgen voor een groene inpassing.



gemeente
Zuidplas

Raadhuisplein 1, 2914 KM
Postbus 100, 2910 AC
Nieuwerkerk aan den IJssel

Telefoon: (0180) 330 300
cortelande@zuidplas.nl