



# Integrale ontwikkeling Zuidplas

bidboek  
22 december 2017



# Integrale ontwikkeling Zuidplas

bidboek  
22 december 2017

Rho Adviseurs voor Leefruimte en LOLA landscape architects  
in opdracht van gemeente Zuidplas



gemeente  
**Zuidplas**

**Lola**<sup>®</sup>  
LANDSCAPE  
ARCHITECTS  
ROTTERDAM

**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

# i. Inhoudsopgave

i.	Inhoudsopgave	
ii.	Voorwoord college van burgemeester en wethouders	
1.	Aanleiding	6
2.	Positie Zuidplaspolder	8
3.	Motivatie	10
4.	Structuurvisie Zuidplas 2030	14
5.	Het groenblauwe casco	16
6.	Modern en eigentijds	18
7.	Herstructurering en versteviging bestaande dorpen	20
8.	Nieuwe bebouwing in het middengebied	21
9.	Werkgelegenheid	22
10.	Bereikbaarheid	24
11.	Integraal toekomstperspectief	26
12.	Een uitvoerbaar plan	28
13.	Gedragen	29
14.	Duurzaam	30
iii.	Tot slot	43



## ii. Voorwoord college van burgemeester en wethouders

Hoe wil Zuidplas haar aandeel in de verstedelijkingsopgave in de Zuidvleugel invullen? Wat het gemeentebestuur betreft, weergeeft deze vraag de voornaamste motivatie voor het indienen van dit bidboek. Zuidplas heeft een sterke wens om zijn unieke karakter te behouden en te versterken.

### Het aandeel van Zuidplas

Zuidplas zet als basis in op 5.000 woningen in en aan de dorpen, zoals voorzien in de Structuurvisie Zuidplas 2030. De gemeente vult deze aan met een dorpse invulling van het middengebied van de Zuidplaspolder. Deze telt een startomvang van maximaal 4.000 woningen, te realiseren tot 2030. Het streven van Zuidplas is om deze ontwikkeling zo in te vullen, dat er daarna organisch en adaptief kan worden doorontwikkeld. Het uiteindelijke aantal woningen is afhankelijk van de marktvraag, de programmatische invulling en de benodigde draagkracht voor de kwalitatieve uitgangspunten. Hierbij geldt als absolute randvoorwaarde dat de integrale ontwikkeling financieel verantwoord moet blijven.

### Kwaliteit boven kwantiteit

In dit bidboek gaat Zuidplas verder dan alleen een cijfermatige opgave van ons beoogde aandeel. We baseren onze

intentie op een reeks aan kwalitatieve uitgangspunten en een actualisering van de in het verleden gemaakte afspraken. Onderwerpen die essentieel zijn voor een adequate gebiedsontwikkeling. En dat niet alleen, de thema's zijn tot stand gekomen na intensieve participatie met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Bovendien hebben we met u en de gemeente Rotterdam intensief samengewerkt om tot dit voorstel te komen.

### Herkenbare dorpse identiteit

De dorpse identiteit is kenmerkend voor alle dorpen van Zuidplas. Moerkapelle, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen zijn geleidelijk gegroeid tot hoe we deze plaatsen nu kennen. De vier dorpen hebben een herkenbare ligging met een omgeving die zich kenmerkt door rust, ruimte en groen. Als kerngedachte staat voorop dat Zuidplas de eigenheid van de dorpen respecteert. Ook het middengebied willen we op die manier invullen. Hiermee onderscheiden we ons van de omliggende gemeenten.

### Landschappelijke kwaliteitsslag

Rondom de Zuidplaspolder liggen bijzondere en grote recreatie- en natuurgebieden. Gebieden als Hitland, de Eendragtspolder,

de Wilde Veenen en het Restveen geven kwaliteit aan Zuidplas. Het verbinden van deze gebieden leidt tot meer kwaliteit en gaat verrommeling van de polder tegen. Ook water is een terugkerend thema bij de ontwikkeling van onze gemeente. Klimaatadaptatie en uitbreiding van het waterbergings- en beheersysteem, zijn hierbij twee voorwaarden. Bij de inrichting van de polder is een flexibel waterpeil een nadrukkelijk uitgangspunt.

### Duurzame ontwikkeling

De toekomstige ontwikkeling van Zuidplas vindt plaats in een duurzaam 'klimaat'. Duurzaamheid is het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Hoofdthema's zijn energie, CO<sub>2</sub>-reductie, hergebruik en zelfvoorzienendheid. Alle woningen zijn energieneutraal en er komt geen aansluiting op aardgas. Daarnaast maken we zo veel mogelijk gebruik van lokale (voedsel) productie, gaan we slim om met drinkwater en zorgen we voor energiekoppelingen.

### Helderheid en ruimte voor ondernemers

Door de in het verleden geplande woningbouw met een maximale omvang van mogelijk maximaal 30.000 woningen verkeren ondernemers in de Zuidplaspolder al jaren in onzekerheid. Zij verdienen

helderheid over hun toekomstperspectief: óf zij wijken op termijn voor de ontwikkeling, óf zij blijven functioneren op de huidige locatie. In het tweede geval horen daar mogelijkheden tot groei en investeringen bij. Naast een ambitie op het gebied van de realisatie van 9.000 woningen wil Zuidplas ruimte creëren voor glastuinbouw, bedrijvigheid en (de herontwikkeling van) bedrijventerreinen. Het ambitieniveau blijft ongewijzigd ten opzichte van de Nota Programmatisch Uitgangspunten en de Structuurvisie Zuidplas 2030, die uitgaat van circa 100 hectare te ontwikkelen gebied. Bovendien stuurt de gemeente actief op het herstructureren van minder wenselijke bedrijvigheid in de dorpen.

Wij wensen u veel leesplezier bij de bestudering van onze in dit bidboek weergegeven ambities.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Jan Hordijk

Portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling

# 1. Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders biedt dit bidboek aan de provincie aan om verder te gaan met de integrale ontwikkeling van Zuidplas. In dit bidboek staat de ambitie die ingaat op de invulling die de gemeente Zuidplas voor ogen heeft en past binnen de gemaakte afspraken. Een bid dat tot stand is gekomen onder eigen regie en uitgaat van de eigen unieke kwaliteiten van Zuidplas.

## Ruimte voor dorps wonen in de Randstad

Zuidplas heeft een unieke locatie. Midden in de randstad ruimte voor dorps wonen, op een half uur afstand van het centrum van drie grote steden in de Randstad: Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

Een gebied met alle ruimte om te wonen, werken en recreëren in een dorpsse ambiance en eigen identiteit per dorp. Omgeven door goede infrastructuur voorzieningen, zoals de rijkswegen A12 en A20 en een railinfrastructuur met een treinstation.

Bovendien bevindt de Zuidplaspolder zich tussen landschappen met diverse kwaliteiten. Zowel een natuurlijke en ecologische waarde als een sterke beleevingswaarde zijn in de buurt aanwezig.

Daarnaast bestaat de kans om met ontwikkeling van het gebied tussen de N219 en de A20 een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied. Hiermee wordt de zogenaamde

‘verrommeling’ van de polder – een door de tijd onstane mix van functies en inrichtingen zonder directe samenhang – tegengegaan.

## Evolutie van het landschap in de tijd

De historische kaarten laten de landschappelijke ontwikkeling goed zien: van veenaufgraving Zuidplas naar droogmakerij Zuidplaspolder. Ook zichtbaar is de steeds grotere druk van infrastructuur en van de verstedelijking op het ruimtegebruik in de polder. De geschiedenis van de Zuidplas als droogmakerij is momenteel alom aanwezig in de vorm van standbeelden in de openbare ruimte. Toch is het verhaal van de polder niet meer op een letterlijke manier zichtbaar in het landschap. Het ‘wonen onder NAP’ kan op een sterkere manier onderdeel worden van de woonbeleving en de landschappelijke identiteit.

## Onderscheidend vermogen in de regio

Waar veel gemeenten in de regio primair uitgaan van de ontwikkeling van ‘vinex-locaties’ en binnenstedelijke inbreidingen en transformaties ambieert Zuidplas de realisatie van een ander en aanvullend woonmilieu. Het kenmerkende voor Zuidplas is de keuze om met groeiende inwoneraantallen nog steeds dorps qua inrichting te zijn en niet stedelijk. Hier past

een variatie aan woonmilieus bij en ligging van de dorpen tussen groene buffers.

De Zuidplaspolder is één van de weinige concrete uitbreidingslocaties in de Zuidvleugel, die al meer dan 10 jaar is aangewezen voor de ontwikkeling van woningbouw in de periode tot 2030. Om die reden kan er op korte termijn geproduceerd worden. De bestemmingsplannen zijn immers al gereed en veel grond is gekocht voor ontwikkeling.

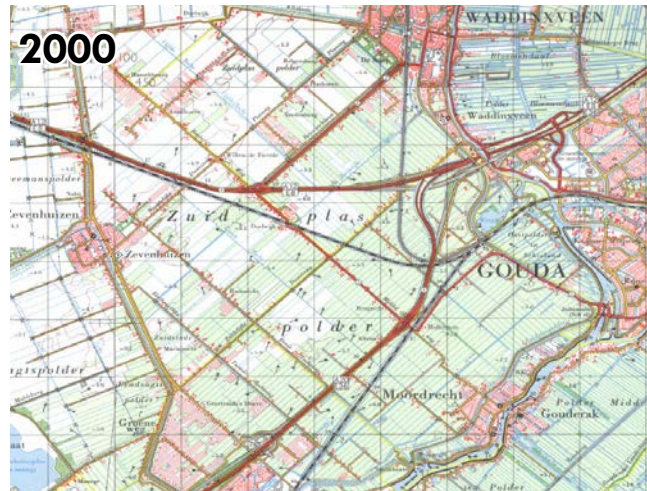
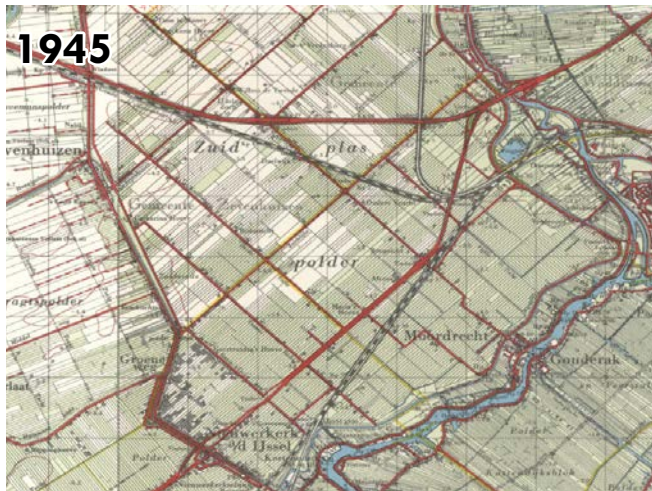
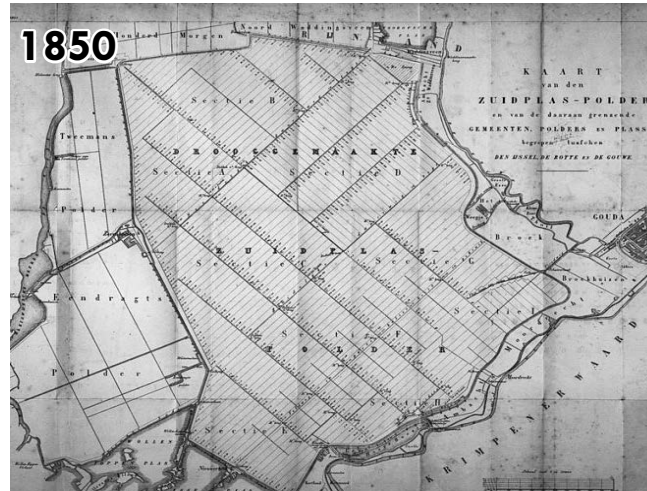
## In lijn met eerdere besluitvorming

Alle ambities zijn in lijn met het ISP 2006 en de Structuurvisie Zuidplas 2030. Het bid vormt een bestendinging van gemaakte afspraken, maar dan vanuit een modern integraal ontwikkelperspectief. Een totaalvisie met een robuust groenblauw casco als ruimtelijke drager en veel ruimte om te komen tot een duurzame ontwikkeling.



Kunst in de openbare ruimte die refereert aan de polder







## 2. Positie Zuidplaspolder

Sinds 2004 is Zuidplas aangewezen als ontwikkellocatie voor de bovenregionale opvang in de Zuidvleugel. Daarover zijn in het verleden tussen partijen afspraken gemaakt en zijn bestemmingsplannen vastgesteld. Als gevolg van de economische crisis is het tempo naar beneden bijgesteld, maar de totale gebiedsontwikkelingsopgave is altijd in het vooruitzicht gebleven voor Zuidplas. Na een participatietraject stelde de gemeenteraad van Zuidplas in 2013 de Structuurvisie Zuidplas 2030 vast. Dit document gaat uit van een ontwikkeling van een integrale ontwikkeling van de gemeente met bebouwing van het middengebied.

De Zuidplaspolder kent een lange historie. Hieronder staan wat belangrijke besluiten uitgelicht:

### 2004

In de Nota Ruimte wijst het Rijk de Zuidplaspolder aan als locatie voor ontwikkeling in het licht van de toen reeds gesignaleerde verstedelijkingsopgave in de Zuidvleugel van de Randstad.

### 2006

Vaststelling Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) door de vijf grondgebiedgemeenten. Vertaald naar aantallen en oppervlaktes houdt de ambitie het volgende in: 15.000 tot 30.000 woningen, 125 hectare bedrijventerrein, 280 hectare glastuinbouw, 350 hectare groen en natuur en diverse infrastructuuringrepen.

### 2009

De gemeenten Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht stellen bestemmingsplannen vast voor het gehele gebied van de Zuidplaspolder. Met uitzondering van 'Het Nieuwe Midden' wordt

de ontwikkeling van het ISP omgezet in concrete planologische maatregelen.

### 2006-2011

Grondbank RZG Zuidplas (40% provincie, 40% Rotterdam, 9% Zuidplas, 6% Gouda, 5% Waddinxveen) koopt gronden aan ten behoeve van de ontwikkeling. In totaal is er circa 300 hectare grond aangekocht. Private partijen kopen een vergelijkbare hoeveelheid grond ten behoeve van de ontwikkeling.

### 2010

Per 1 januari 2010 is de gemeente Zuidplas ontstaan. Eén van de belangrijkste redenen om de voormalige gemeenten Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle samen te voegen is het mogelijk maken van een gebiedsontwikkeling in de Zuidplaspolder.

### 2011-2014

Midden in de economische crisis focust de gemeente Zuidplas op de voorbereidingen van de ontwikkelingen in de dorpsuitbreidingen.

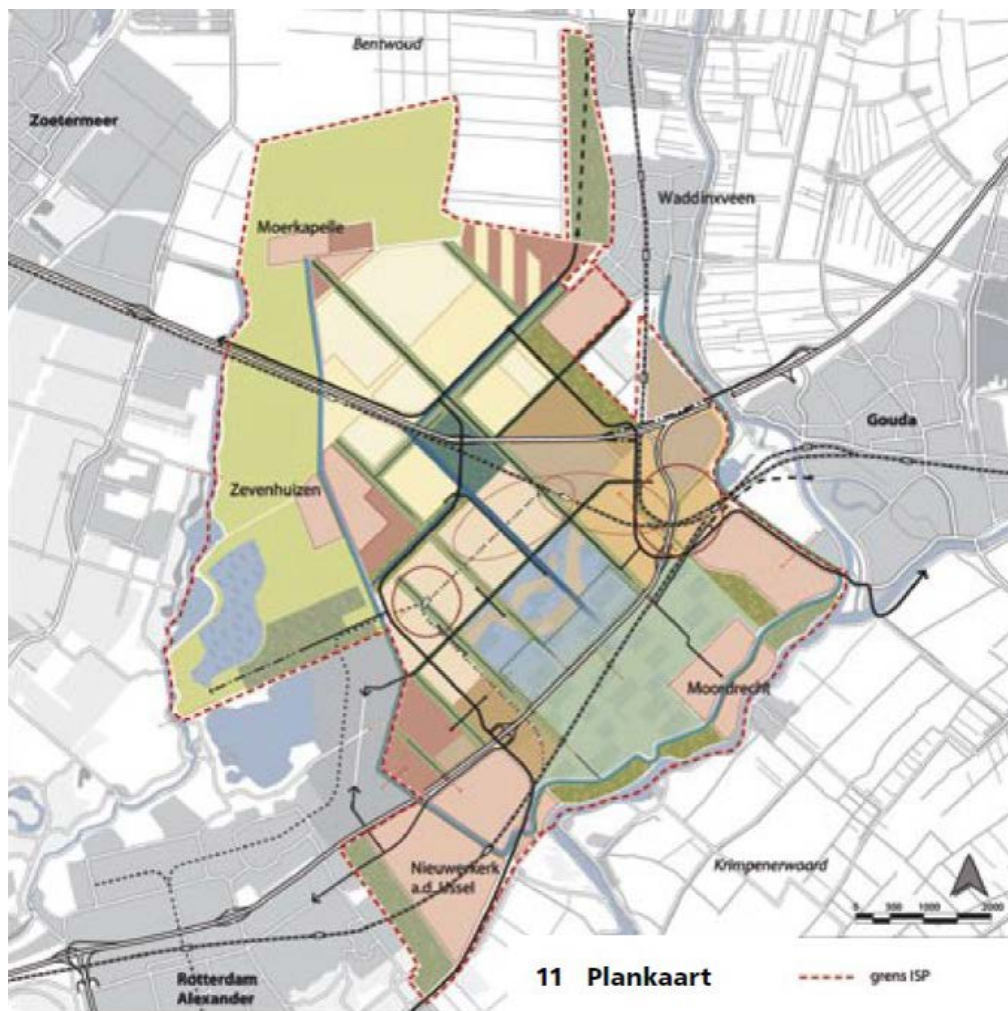
### 2014

De publieke partijen besluiten het tempo van de ontwikkeling naar beneden bij te stellen. Zij komen overeen te beginnen met een startpakket van minimaal 7.000 woningen met mogelijkheden voor meer en 100 hectare bedrijfsterrein/glastuinbouw tot 2030. De volledige ontwikkeling naar de afspraken uit het ISP blijft voor de periode na 2030 overeind.

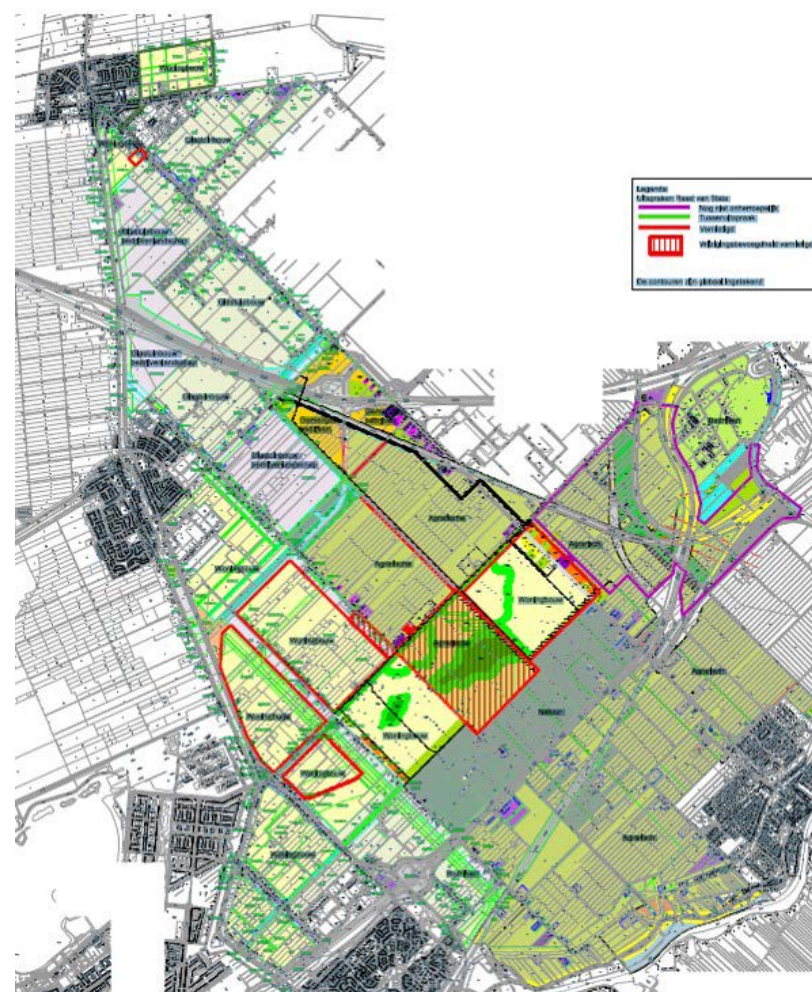
### 2014-2017

Door haar inspanningen in de crisis is de gemeente Zuidplas in een publicatie van Cobouw in 2016 uit 200 regio's de derde meest bouwlustige gemeente per hoofd van de bevolking. Vanaf 2017 zijn in alle bestaande dorpen nieuwbouwwoningen beschikbaar.





Intergemeentelijk Structuurplan ISP (2006)



Vigerende bestemmingsplan (2008-2009)

### 3. Motivatie

Zuidplas is al ruim tien jaar geleden aangewezen als één van de weinige ontwikkellocaties voor woningbouw. De ontwikkeling in de Zuidplaspolder kan, naast een kwantitatieve bijdrage, vooral een kwalitatieve bijdrage betekenen voor de inrichting van de polder en de groengebieden.

Met de ontwikkeling beoogt de gemeente Zuidplas een evenwicht tussen woningbouw en bedrijvigheid, een optimale afstemming tussen de verstedelijking en de water-, bodem- en groenopgave en het behoud van voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling van het landbouwon ontwikkelingsgebied en de glastuinbouw. Ook ambieert Zuidplas een balans tussen uitbouw van de bestaande dorpen en nieuwbouw in het middengebied.

Daarmee ambieert de gemeente Zuidplas de volgende doelen:

- Zuidplas levert een bijdrage aan een duurzame leefomgeving en neemt zijn aandeel in de verstedelijkingsopgave.
- Het in Zuidplas bestaande dorpse woon- en werkmilieu wordt uitgebreid. Meer mensen krijgen de kans om in de Zuidplas in de nabijheid van een aantal grote steden te wonen en te werken. Daarmee is sprake van een

uniek aanvullende woonmilieu in de Zuidvleugel; Bij de ontwikkeling van de Zuidplaspolder blijft de dorpse en eigen identiteit van de bestaande dorpen behouden.

- Bij de ontwikkeling van de Zuidplaspolder blijft de dorpse en eigen identiteit van de bestaande dorpen behouden.
- Door stevige groene buffers tussen de bestaande dorpen en de ontwikkellocatie in de Zuidplaspolder voorkomen we dat de dorpen aan elkaar groeien.
- Een aanzienlijk deel van het woonprogramma wordt gerealiseerd in en aan de dorpen en levert een bijdrage aan het behoud en versterking van de bestaande dorpen.
- De ontwikkeling geeft een impuls aan bestaande groen-recreatieve gebieden en voegt een nieuwe groenbeleving toe in de polder.

De gemeente Zuidplas zet in op woningbouwtypen die niet in stedelijke gebieden voorkomen, waarbij zij gebruik maakt van de strategische ligging tussen de metropoolregio, het Groene Hart en Midden-Holland. Deze ontwikkeling gaat wat Zuidplas betreft gepaard met een

kwalitatieve impuls op het gebied van groen, bereikbaarheid en waterbeheer. Tot slot maken de ambities op het gebied van duurzaamheid deze ontwikkeling uniek.

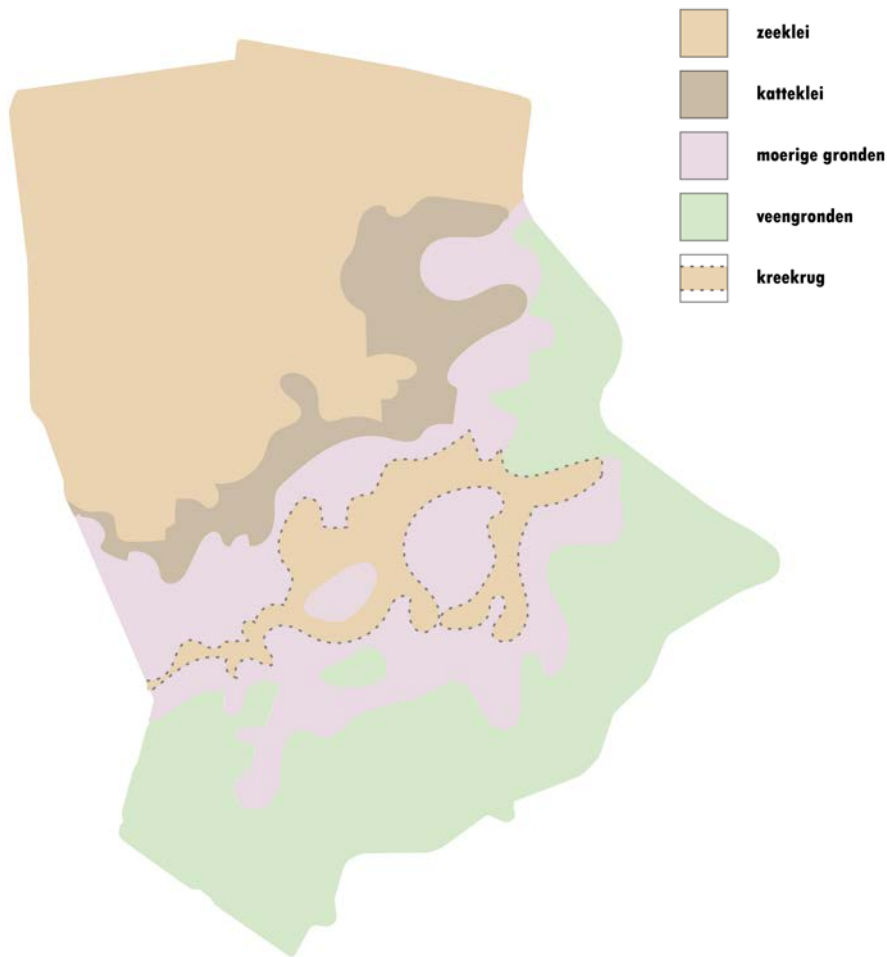
De ontwikkeling gaat uit van het dorpse en landelijke karakter van de gemeente met een gebalanceerde en duurzame verhouding tussen woningbouw, werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen.

Het unieke karakter van Zuidplas, het dorps wonen in het groen midden in de Randstad, blijft het uitgangspunt bij de ontwikkeling. Dit is ook vastgelegd in de Structuurvisie Zuidplas 2030.

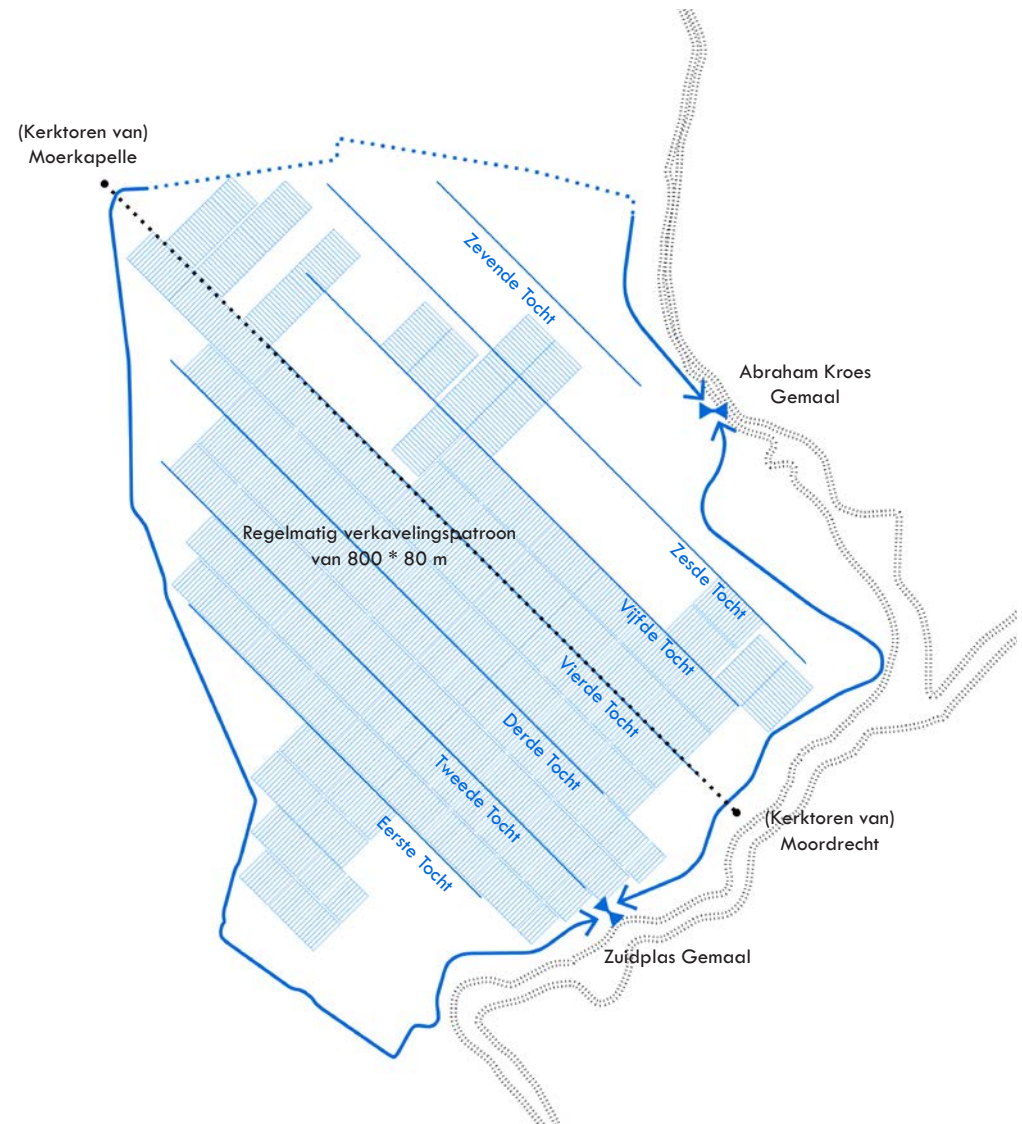
De gemeente Zuidplas heeft in de afgelopen jaren een projectorganisatie opgebouwd, die is gericht op het in ontwikkeling nemen van gebieden. Hierbij wenst zij de regierol op te pakken en staat zij klaar om de verstedelijkingsopgave in de Zuidvleugel uit te voeren.







De bodemkaart toont een overgang van zeeklei naar veen met de kreekrug in het midden van de polder.



De polderstructuur: rechtlijnige verkaveling op basis van de lijn tussen Moerkapelle en Moordrecht





*Dominant ruimtegebruik in de polder door infrastructuur, dorpen, kassen en bedrijven*



*Verschillende karakters en kwaliteiten in de rand van de polder*

## 4. Structuurvisie Zuidplas 2030

Zuidplas wil een gemeente zijn van springlevende dorpen en buurtschappen, waar volop ruimte is voor bedrijvigheid. De gemeente wil inwoners aantrekkelijke recreatiemogelijkheden bieden in een groene omgeving. Dit alles met een goede bereikbaarheid en oog voor milieu en duurzaamheid.

Daarbij wenst Zuidplas de uitdaging aan te gaan om de leefbaarheid in de dorpen te verhogen en de bovenregionale ontwikkelopgave te verwezenlijken. De kerngedachte daarbij is behoud van onze dorpse identiteit, het handelen vanuit (financieel) realisme en een verstandige omgang met onzekerheden.

Zuidplas kent vele cultuurhistorische toppunten, die aanknopingspunten bieden om het bijzondere karakter van Zuidplas tot uitdrukking te brengen:

- Oorsprong Rotte;
- Molenviergang;
- Steenovens;
- Dorpsgezicht Moordrecht;
- Laagste punt van Nederland;
- Abraham Kroesgemaal.

In Zuidplas woon je in karakteristieke dorpen, met sociale cohesie, in een

aantrekkelijk buitengebied. Inwoners leven in de nabijheid van grote steden, met goede basisvoorzieningen en een goede infrastructuur.

De orientatie verschilt per dorp: zo is Moordrecht vooral georiënteerd op Gouda, is Nieuwerkerk aan den IJssel vooral georiënteerd op Rotterdam en is Moerkapelle vooral georiënteerd op Zoetermeer. Zuidplas beschouwt zichzelf als een schakelpunt tussen de metropoolregio, het Groene Hart en Midden-Holland. Die context bepaalt de uniciteit van Zuidplas en geeft een onderscheidend karakter aan dit gebied.

Centraal in de Structuurvisie Zuidplas 2030 staat het dorpse karakter in een groenblauw casco. In een dergelijke setting is op beperkte schaal ruimte voor hoogbouw, waarbij het gaat om incidentele 'blikvangers' op strategische locaties. Door die keuze maakt de gemeente Zuidplas ook een onderscheid met de nieuwbouwproductie, die vooral in de binnenstedelijke locaties wordt gerealiseerd.

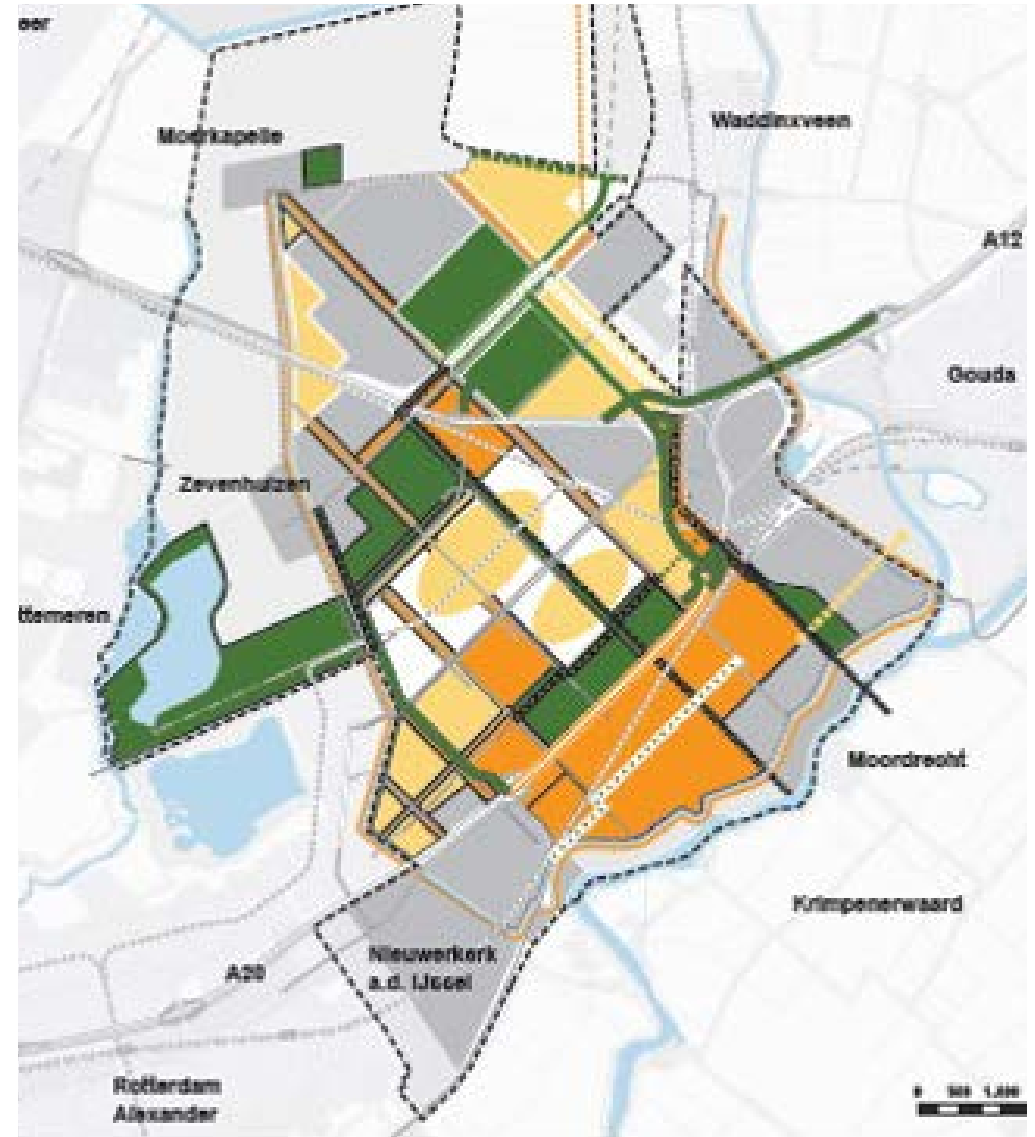


*De cultuurhistorische plekken in de gemeente Zuidplas*





Gemeentelijke structuurvisie 2030 (2013)



Herijkingsnota Visie Ruimte en Mobiliteit - Programmatische uitgangspunten (2013)

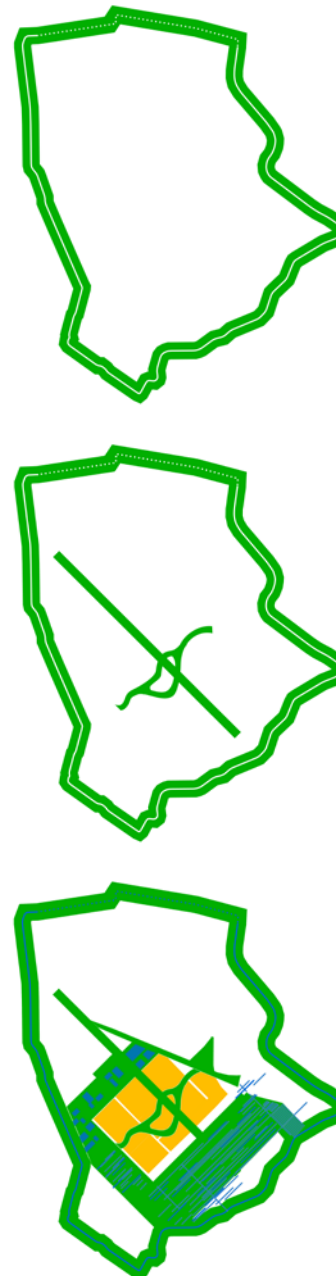
## 5. Het groenblauwe casco

In de regio zijn vele landschappen aanwezig met verschillende kwaliteiten. Deze hebben een natuurlijke en ecologische waarde, een sterke belevingswaarde en zorgen voor openheid in het landschap. Zo zijn er de parken en bossen, met name in de noordelijke rand van Rotterdam. De grote veenweidegebieden van de Krimpenerwaard en Bloemendaal liggen ten oosten van de Zuidplaspolder. Verder zijn er de waterlopen van de Rotte, de Gouwe en de Hollandsche IJssel, die uitmonden in de Nieuwe Maas en verschillende recreatieve plassen bij Rotterdam en Reeuwijk. Ook relevant zijn de grotere akkerbouwgebieden, ten noordwesten van de Zuidplaspolder waar de landbouw dominant is.

Deze gebieden geven kwaliteit aan deze omgeving, maar moeten beter met elkaar verbonden worden om meer structuur te geven aan de kwaliteiten van de polder. De huidige natuurgebieden (Hitland, Eendragtspolder, Wilde Veenen, de

groenblauwe zone en Restveen/Groene Waterparel) worden benoemd en blijven binnen de nieuwe ontwikkeling bestaan. Daarnaast worden nieuwe groenstructuren ontwikkeld tussen de huidige dorpen en de nieuwe ontwikkeling in het middengebied.

Het landschap en het groen vormen immers de basis om een kwaliteitsslag te realiseren voor de inrichting van de Zuidplaspolder. Tevens voorkomen deze groenstructuren dat de dorpen aan elkaar groeien en daarmee hun eigen dorpse identiteit verliezen. Op verschillende schaalniveaus is het de ambitie om termijn groen te realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van een park langs de ringvaart als verbindende groene ring in de gemeente, maar ook in de vorm van groene randen als scheiding tussen de dorpen. Ook een bestaand element als de Vierde Tocht en een historisch element als de kreekrug vormen identiteitsdragers van het landschap en de verstedelijking om het unieke karakter van Zuidplas en de polder te onderstrepen.



De groenstructuur bestaat uit drie samenhangende lagen:

### 1. Ringpark

De huidige Ringvaart – met de dijk en zijn open ruimte – vormt een doorlopende groene zone, als omlijsting van de Zuidplaspolder.

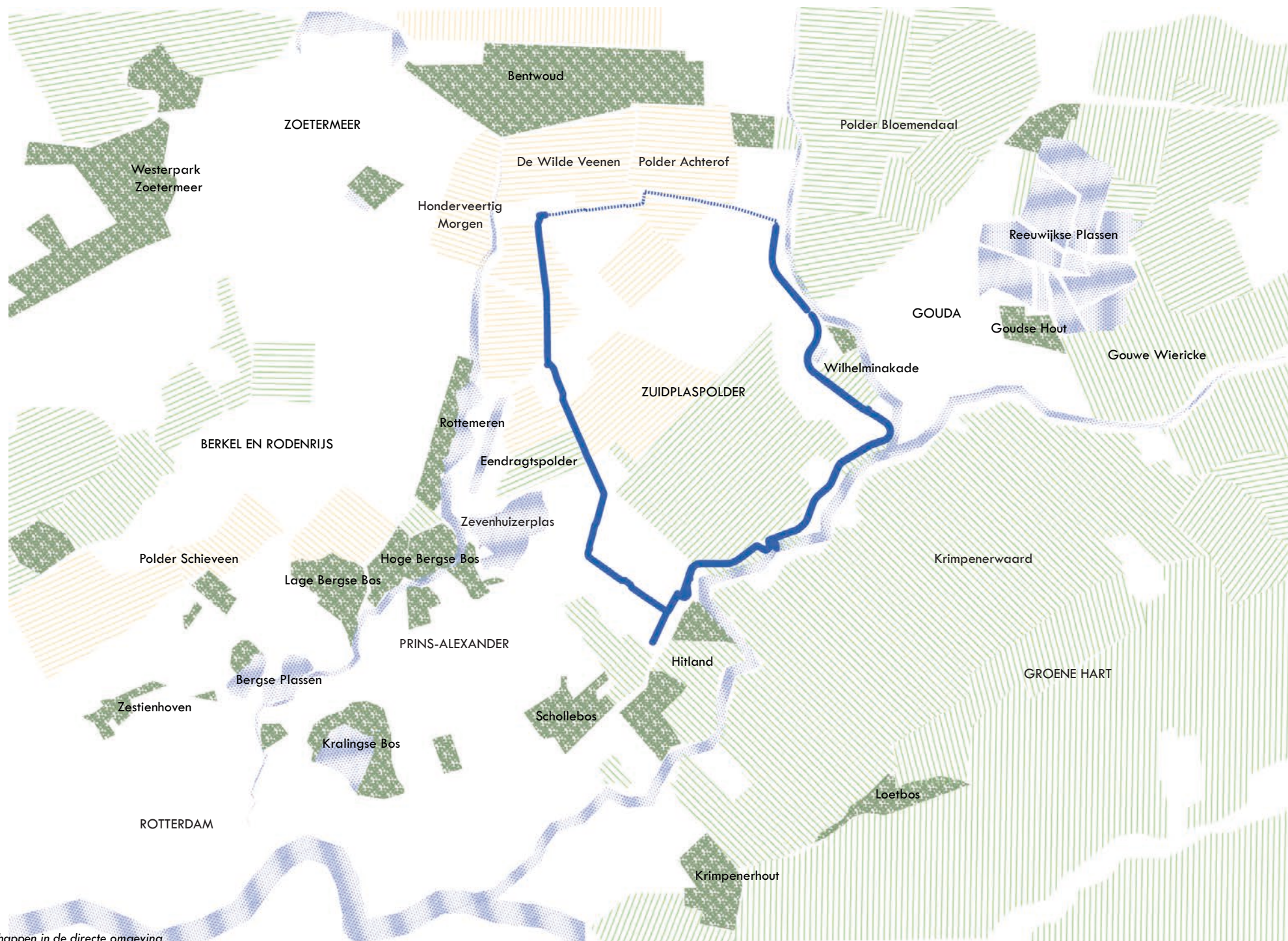
### 2. Groene randen

Rondom de bebouwing in het middengebied zorgt een groene inbedding in de polder voor een buffer tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De randen krijgen door hun functie (water, bos, agrarisch) elk een eigen karakter.

### 3. Interne hoofdgroenstructuur

Als waardevol landschappelijk element vormt de kreekrug een afwijkend patroon: inspiratie voor vormgeving en programma. Samen met de Vierde Tocht, de belangrijkste groen-blauwe lijn door de polder, vormt dit een interne hoofdstructuur van de ontwikkeling in het middengebied. Het kruispunt van deze twee lijnen vormt het hart van het nieuwe dorp.







## 6. Modern en eigentijds

Het Intergemeentelijk structuurplan (ISP) en de eerste afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van de Zuidplaspolder dateren uit 2006. Dat is inmiddels meer dan tien jaar geleden en de maatschappelijke wensen ten aanzien van een gebiedsontwikkeling zijn sindsdien veranderd. Bij het zoeken naar een integraal toekomstperspectief zullen dan ook andere accenten gezet worden:

- **Centrale rol voor goed openbaar vervoer**

In het ISP wordt gesproken over de mogelijke doortrekking van de metrolijn. Een metro wordt minder passend geacht bij de identiteit dorps wonen. Daarentegen is er meer en meer behoefte aan openbaar vervoer dat een waardig alternatief is voor de auto. Zuidplas zet in op de realisatie van rechtstreekse busverbindingen naar intercitystations.

- **Veel groen**

Zuidplas wil een gezonde gemeente zijn en maximale voorzieningen realiseren voor een gezond en prettig woon- en leefklimaat. Denk daarbij aan voldoende groen in de directe woonomgeving (ter voorkoming van hittestress) en voldoende

fietsvoorzieningen. Deze kunnen recreatief gebruikt worden in het groen, maar ook het autogebruik terugdringen. Hiervoor zijn efficiënte fietsroutes van belang, met onder andere mogelijkheden voor elektrisch fietsen.

- **Maximale ruimte voor bewegen, sporten en gezond leven**

Zuidplas wil voldoende ruimte creëren voor sportvoorzieningen. Deels zullen die in georganiseerd verband plaatsvinden in de sportverenigingen die kenmerkend en verbindend zijn voor dorpen. Voor het andere deel bieden die plaats aan de meer individueel gerichte sportbeoefenaar, die flexibel gebruikmaakt van een trimbaan of een grasveld in de nabijheid van zijn woning. Ook zet Zuidplas in op aangename routes tussen de omliggende groen- en recreatiegebieden, als tegenhanger van het aaneengesloten stedelijk netwerk.

- **Respect voor het verleden en de bestaande linten**

De ontstaansgeschiedenis van de Zuidplaspolder is nog steeds herkenbaar en beleefbaar. In de plannen wordt deze structuur versterkt en eigentijds gemaakt. Ook blijven de huidige linten

gehandhaafd. De woningen langs het lint worden ingepast en de linten krijgen een functie in het systeem ten behoeve van het langzaam verkeer en ontsluitingsverkeer voor de huidige woningen. Daarmee worden deze wegen ontzien in het verkeerssysteem.

- **Duurzaam**

De ontwikkeling gaat uit van de laatste trends op het gebied van duurzaamheid en loopt voor op innovaties op dat gebied.





*Duurzame kaswoningen*



*Zevenrozenhof*



*Waterwoningen (drijvend)*



*Brinkhorst*



*Appartementencomplexen in het groen*



*Waterwoningen*



*Koningskwartier*



*Geschakelde wooneenheden*



## 7. Herstucturering en versteviging bestaande dorpen

Naast het creëren van een kwaliteitsslag in de polder dient tegelijkertijd ook ruimte geboden te worden aan vernieuwing in de bestaande dorpen en aan de randen van de bestaande dorpen,.

Binnen de dorpen is sprake van een eigen dynamiek: bedrijven verhuizen, gebouwen komen leeg te staan, parkeerbehoeften verschuiven. Vaak gaat het niet om grootschalige gebiedsontwikkelingen, maar in de optelsom van verschillende locaties kan het gaan om de netto-toevoeging van substantiele aantallen woningen.

Een bijzonder aandachtspunt vormen de bestaande bedrijventerreinen. Deze liggen niet altijd gelukkig binnen bestaande dorpen. Op het moment dat zich daartoe een kans voordoet, wil de gemeente actief sturen in de verbetering/herstructurering van minder wenselijke bedrijvigheid in de dorpen. Voor de overblijvende leeggekomen plek binnen het dorp dient programmatisch ruimte te zijn om daar woningbouw toe te kunnen voegen.

Ook langs de randen van de bestaande dorpen liggen locaties, die ruimte bieden om de bestaande dorpen te versterken en meer draagvlak bieden aan de voorzieningen in de dorpen. Denk hierbij aan Zevenhuizen-zuid, Jonge Veenen in Moerkapelle, Esse Zoom Laag en het Ringvaarthof (Nieuwerkerk-Noord) in Nieuwerkerk aan den IJssel en de Brinkhorst in Moordrecht. Hierbij gaat het om maatwerk, zowel in ruimtelijk opzicht, als in programmatisch opzicht, maar ook om de effecten op de bereikbaarheid en de dorps identiteit.

De gemeente wil in het integraal ontwikkelperspectief ook voldoende ruimte creëren om binnen de bestaande dorpen te herstructureren en op passende locaties langs de randen woningbouwprogramma toe te voegen. Daarmee worden de bestaande dorpen versterkt en levensvatbaar gehouden.





## 8. Nieuwe bebouwing in het middengebied

Zuidplas kent een mix van identiteiten.

De vier dorpen kennen hun eigen historie, dynamiek en sociale cohesie. Dit maakt de identiteit per dorp uniek. Zijn kracht en pracht ontleent Zuidplas aan deze dorpse unieke identiteiten en de stevige groene structuur hieromheen.

De ontwikkeling van de Zuidplaspolder wordt ingezet om deze dorpse kwaliteiten te behouden en te versterken. Uiteindelijk kan het blijven uitbreiden aan de dorpen tot een teloorgang van de dorpse identiteit en een soort van suburbia leiden.

Het voorkomen van een dergelijk vorm van verstedelijking kan het beste gedaan worden door een nieuwe bebouwing te realiseren in het middengebied tussen de bestaande dorpen. Daarmee borgt Zuidplas dat de bestaande dorpen niet met 'Vinex-wijken' aan elkaar groeien en er uiteindelijk sprake is van een voorstedelijk gebied.

Door nieuwe bebouwing in het middengebied met veel groen behoudt Zuidplas de kenmerkende polderstructuur van regelmatige lanen, tochten en de natuurlijke kreekruigen herkenbare elementen van de polder. Door dit op een juiste wijze te benutten, ontstaat een uniek woonmilieu in de Randstad. Er is sprake van een afgebakende

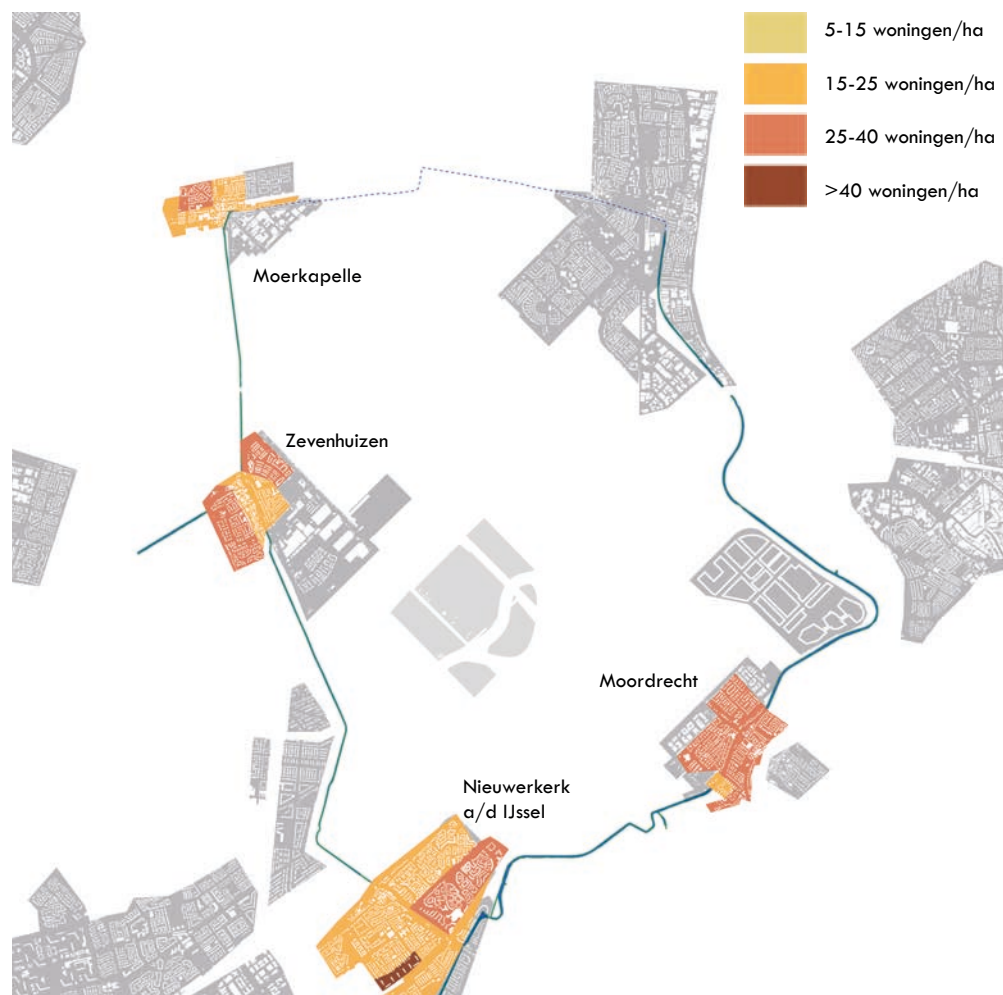
ontwikkeling, die zelfstandig dient te functioneren. In de kern van het gebied zullen voorzieningen de sociale cohesie moeten versterken en voor levendigheid zorgen in de kern. Accenten aan de randen zijn dun duur en landelijk wonen.

In de bestaande dorpen van Zuidplas bestaat een mix aan woonmilieus (van sociaal en goedkoop tot kavels). Dit zal ook zo zijn voor de ontwikkeling in het middengebied. Het basiswoonmilieu is dorps, met verschillende dichtheden die ook aansluiten bij dichtheden die nu in Zuidplas aanwezig zijn. Er is voldoende woningdifferentiatie, zodat er voor verschillende doelgroepen en leeftijden een kans is om hier een volledige wooncarrière te doorlopen. Woningen worden zoveel als mogelijk ingezet om voor meerdere generaties aan de behoefte te voldoen.

Het voorzieningenniveau is aangepast aan de nieuwe omvang van de gemeente Zuidplas. Bij de ontwikkeling is het van belang dat vroegtijdig de realisatie van voorzieningen plaatsvindt. Daarbij geldt een vergelijkbaar uitgangspunt als bij de infrastructuur ('eerst bewegen dan bouwen'): 'eerst (kunnen) kopen en recreëren dan bouwen.

Het betreft hierbij basisvoorzieningen die een dorp laten functioneren. Denk hierbij aan detailhandelsvoorzieningen, basisscholen

en sportvoorzieningen. De realisering van dit soort voorzieningen is voorwaardelijk voor de leefbaarheid en het karakter van het dorp.



## 9. Werkgelegenheid

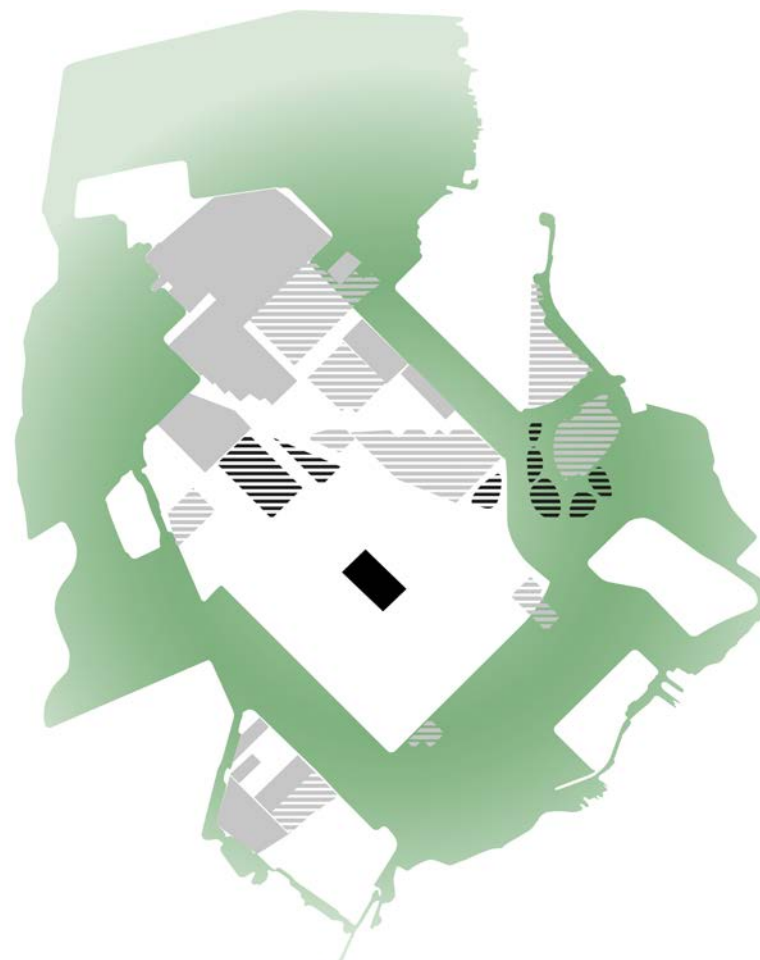
Zuidplas wil een goed ondernemersklimaat bieden aan ondernemers. De strategische ligging tussen twee snelwegen en de positie als schakelgebied tussen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en Midden-Holland. Zuidplas richt zich vooral op de ontwikkeling van glastuinbouw (Oostland) en hoogwaardige bedrijvigheid. Zuidplas wenst op de langere termijn de bedrijventerreinen meer te concentreren op locaties nabij de snelwegen. Daardoor ontstaan maximale kansen voor onderlinge samenwerking en vergroting van de innovatiekracht.

In het verleden is het gebied ten noorden van de A12 aangewezen als concentratiegebied voor glastuinbouw. In de nieuwe plannen van de gemeente is dat onveranderd. Hierbij zet Zuidplas in op verduurzaming en modernisering van dit gebied. Ook verdient de bereikbaarheid van dit gebied aandacht.

Aanvullend aan de bestaande bedrijventerreinen wil Zuidplas ruimte creëren voor nieuwe bedrijventerreinen

rondom het huidige Gouwepark, in de oksel van de A20/A12 en langs de A12 (Plantage Kwadrant/Knibbelweg-oost). Dit mede in het kader van de Hotspots Rijksweg A12. Hierbij realiseert de gemeente zich dat een deel van de bedrijven internationaal georiënteerd is en gebruikmaakt van de goede infrastructuur en de nabijheid van Den Haag/Rotterdam/Utrecht en Rotterdam The Hague Airport. Daarnaast past bij de dorpschaal een markt voor de lokale economie (kleinschalig) van duurzame streekproducten, die passen in de ambitie om zelfvoorzienend te zijn en karakter geven aan de gewenste identiteit. Ook worden de commerciële voorzieningen in de dorpen versterkt om de levendigheid en het dorpsgevoel in de dorpen te garanderen.

Het uitgangspunt voor de ambitie op glastuinbouw en bedrijventerrein is aansluiten op de programmatische uitgangspunten die zijn vastgesteld in 2014, met op termijn circa 100 hectare te ontwikkelen gebied.







Dorpsstraat Zevenhuizen



Weekmarkt Moordrecht



## 10. Bereikbaarheid

Een groei van het aantal woningen vraagt om een uitbreiding van de wegenstructuur in de Zuidplaspolder. Daarbij blijven de N219 en N457 de hoofdaders van Zuidplas. De capaciteit van deze wegen zal verruimd moeten worden. Daarbij dient Zuidplas een balans te vinden in de stroomfunctie van de wegen ten behoeve van de ontsluiting van de dorpen en dient het sluipverkeer zo veel mogelijk geweerd te worden.

Bij de ontsluiting van de toekomstige woningen worden doorgaande wegen zo veel mogelijk vermeden, om een maximaal dorps milieu te krijgen zonder drukke verkeerswegen. Ook de bereikbaarheid van de huidige dorpen zal aandacht blijven vragen en – waar mogelijk en nodig – verbeterd worden om de bereikbaarheid van alle dorpen op niveau te houden. In de opzet van de ontwikkeling in het middengebied worden de huidige linten ontzien. Deze krijgen vooral een functie voor langzaam recreatief verkeer en dienen als ontsluiting van de bebouwing die aan de linten is gelegen.

Door de extra woningen ontstaat meer draagkracht voor voorzieningen op het gebied van openbaar vervoer. Dit is ook belangrijk voor de goede ontsluiting van






de bestaande dorpen. In ieder geval gaat Zuidplas bij de ontwikkeling uit van een intensivering van het busvervoer en waar mogelijk innovatieve vormen van openbaar vervoer. Door busverbindingen slim te leggen tussen NS-stations, kan een voorziening worden gecreëerd die een waardig alternatief vormt voor de auto.

Daarnaast wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de realisatie van extra spoorverbindingen, bijvoorbeeld een extra NS-station. Op termijn wil ProRail de lijnen Rotterdam/Gouda en Den Haag/Gouda uitbreiden naar vier sporen. Dat zou een geschikt moment kunnen zijn om stations toe te voegen langs deze spoorlijnen.

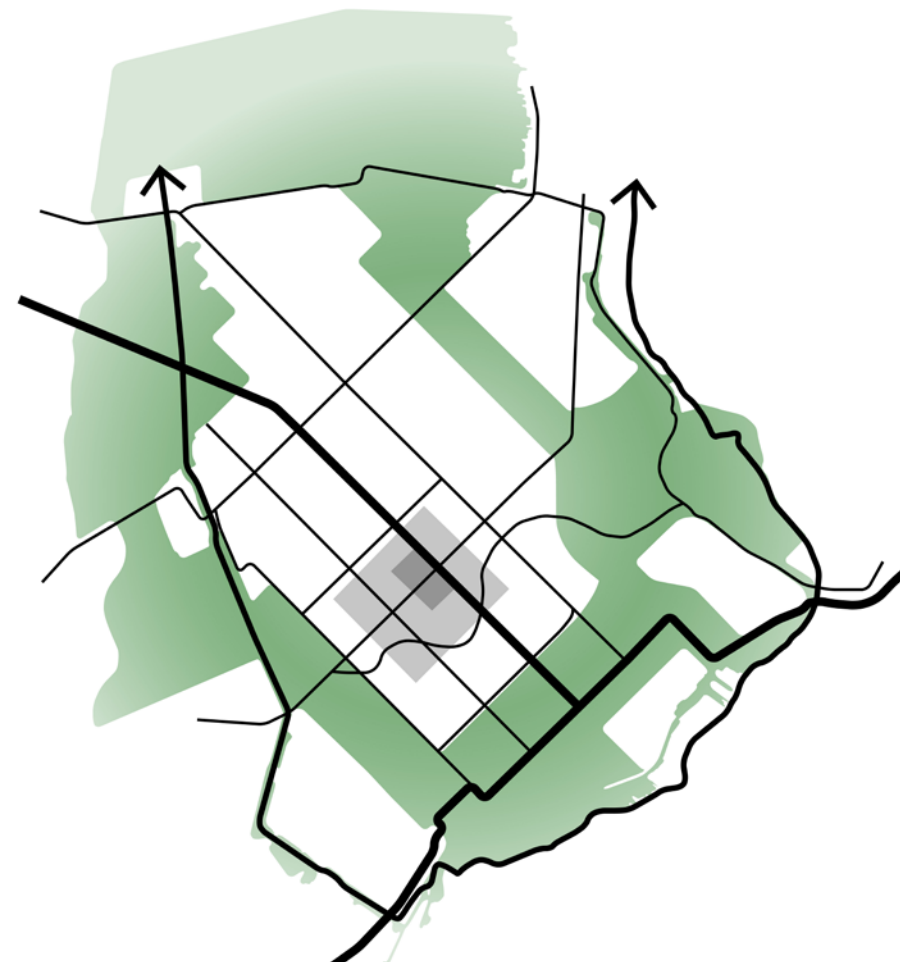
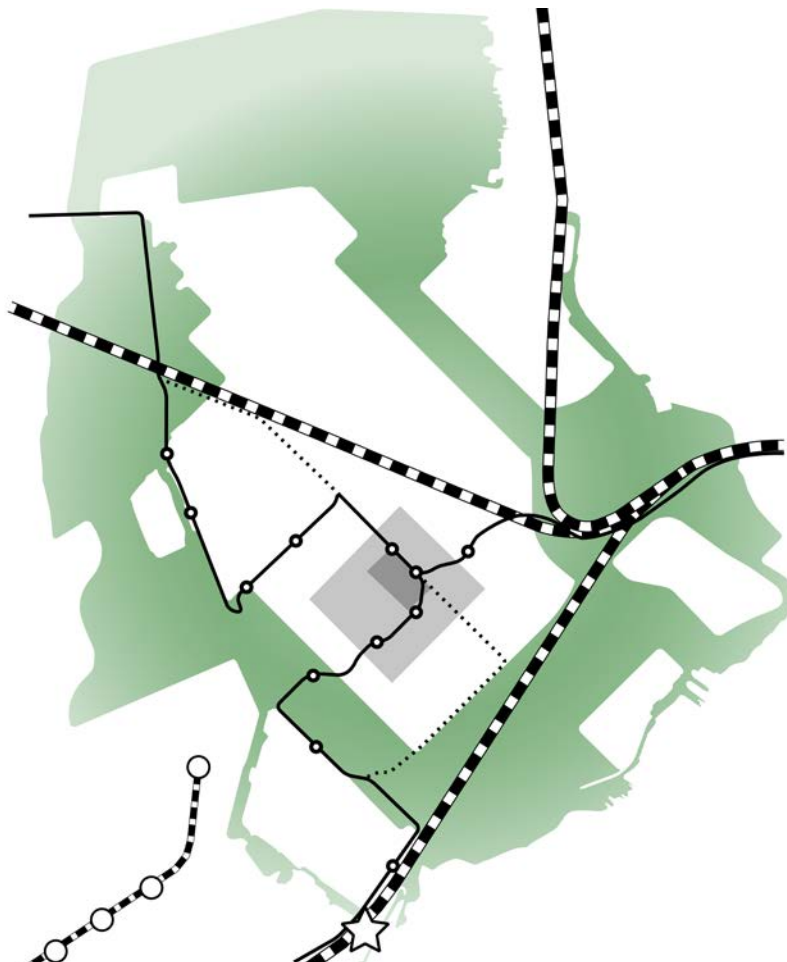
Zuidplas wil een gezonde gemeente zijn en maximale kwaliteit creëren voor fiets- en wandelvoorzieningen. Hierbij gaat het enerzijds om routes die recreatief gebruikt kunnen worden in het groen, zoals een rondje Zuidplas langs de Ringvaart en de IJsseldijk. Anderzijds gaat het ook om efficiënte fietsroutes die met onder andere elektrisch fietsen het autogebruik kunnen terugdringen. Denk hierbij aan een snelfietsrouten netwerk tussen Zoetermeer, Gouda en Rotterdam, die tevens de dorpen van Zuidplas met elkaar verbinden.

Ook zullen er aangename routes gecreëerd worden tussen de omliggende groen- en recreatiegebieden, als tegenhanger van het aaneengesloten stedelijk netwerk. Voor een deel lopen deze routes door groene gebieden van het groenblauwe casco, zoals de groene randen en interne hoofdgroenstructuur over de Kreekrug en langs de Vierde Tocht.



-  spoorlijn
-  metrolijn RET
-  nieuwe snelbusverbinding
-  nieuwe snelbusverbinding (alternatieve route)
-  treinstation Nieuwerkerk a/d IJssel

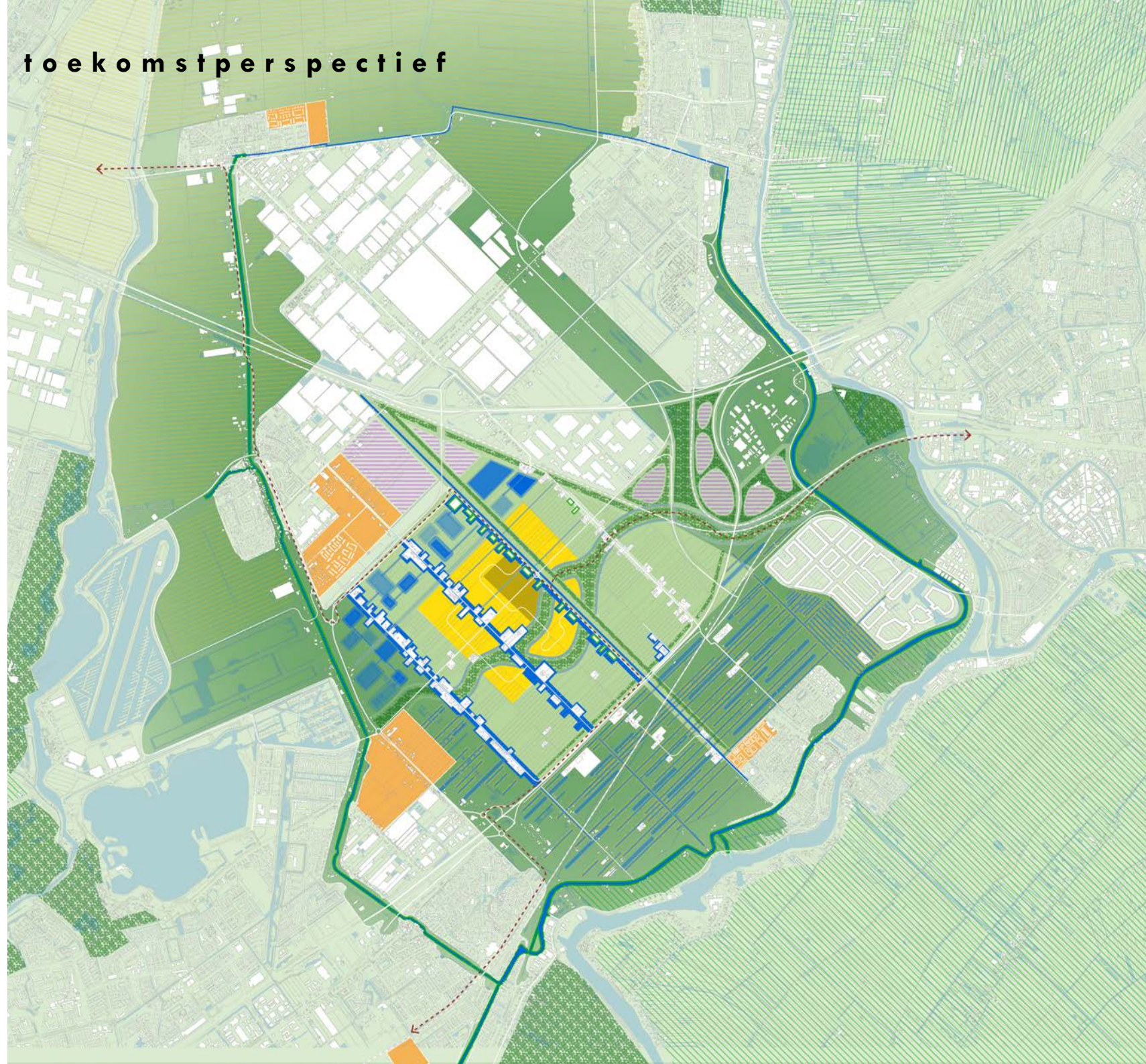
-  snelfietspad
-  Rondje Zuidplas
-  fietsnetwerk





# 11. Integraal toekomstperspectief

-  uitbreiding aan de dorpen
-  ontwikkeling in het middengebied
-  centrum met voorzieningen
-  nieuw bedrijventerrein
-  groene randen
-  snelbusverbinding (openbaar vervoer)
-  geothermiestation
-  elektriciteitscentrale
-  inzamelpunt grondstoffen
-  (super)markt
-  recreatieve hotspot / TOP
-  gemaal
-  rioolwaterzuivering HHSK





Vanuit de lagenbenadering, die ook het ISP typeert, is een evenwichtig integraal ontwikkelperspectief gecreëerd. Kenmerkend voor dat perspectief zijn de volgende kwaliteiten:

- Dorpse sfeer en uitstraling
- Groenblauwe casco
- Relaties met omliggende groen-, en recreatiegebieden
- Eigentijds



Ontwikkeling van 5000 woningen aan de bestaande dorpen.

- Innoverend
- Samenhang tussen wonen/werken/voorzieningen
- Aandacht voor modern gebruik van infrastructuur

- Eerbied voor de kwaliteit van de polder
- Uniek en herkenbaar
- Overgang tussen metropoolregio, Midden-Holland, Holland Rijnland en het Groene Hart



De 4000 woningen in het middengebiet liggen los van de bestaande dorpen.

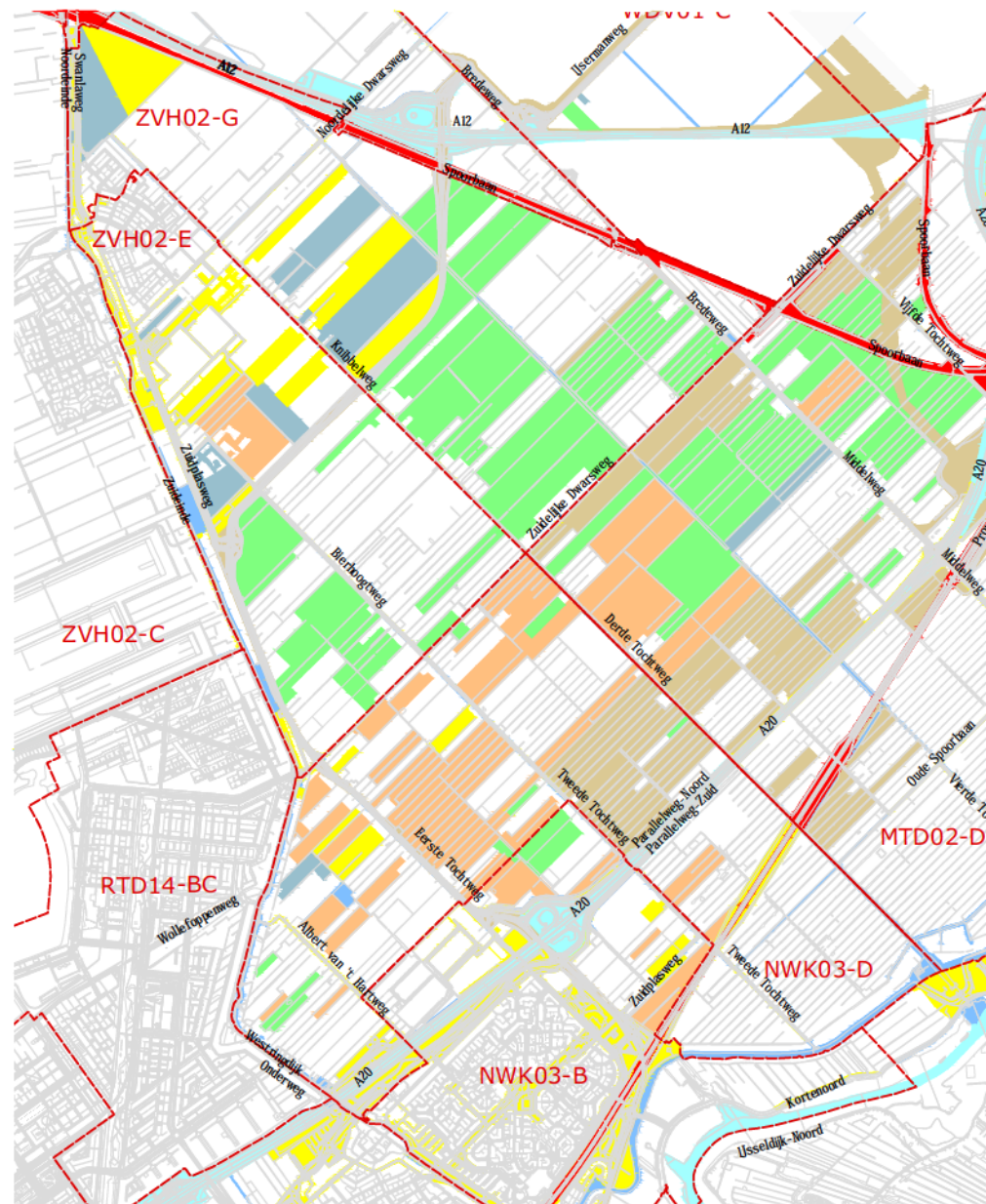
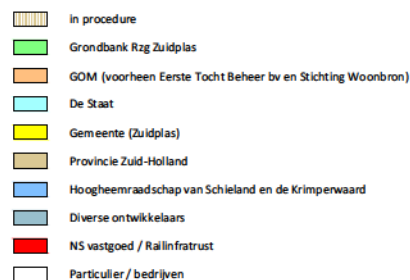
## 12. Een uitvoerbaar plan

Doordat er sprake is van een reeds langjarig aangewezen locatie voor de ontwikkeling van woningbouw is er in het verleden door de verschillende betrokken partijen ook al geïnvesteerd. Aangezien er al sprake is van een aanzienlijke hoeveelheid verworven grond is de basis gelegd voor een gebied dat op relatief korte termijn in ontwikkeling kan worden genomen.

Uit globale haalbaarheidsanalyses blijkt dat het financieel resultaat van de ontwikkeling erg afhankelijk is van de uitgangspunten voor de ontwikkeling. De te bebouwen locatie is bepalend, gezien bijvoorbeeld de verschillende grondslagen. Daarnaast zijn zaken als het woningbouwprogramma en de omvang en reikwijdte van de kwalitatieve investeringen zeer maatgevend.

In de uitwerking van plannen zal dan ook een balans tussen al deze factoren moeten worden gevonden. Tevens zal er hierbij rekening worden gehouden met de reeds verworven grondposities, zodat dit ook in de totale financiële overweging kan worden meegenomen. Met een daarbij behorende slimme ontwikkelstrategie verwacht het college tot een haalbare ontwikkeling te kunnen komen.

Naast de bij de ontwikkeling behorende grondexploitatie zal gezocht worden naar alternatieve financieringsbronnen voor investeringen in bijvoorbeeld hoofdinfrastructuur, natuurontwikkelingen en de vernatting in de polder.





## 13. Gedragen

In april 2017 is door het college van B&W van Zuidplas aangegeven dat het in het belang van Zuidplas is om onder eigen regie tot ontwikkeling te komen. Hierbij is nadrukkelijk gekozen voor een integrale benadering van de gebiedsopgave. Hiervoor is een traject opgestart waar een groot aantal partijen met elkaar in gesprek is gegaan over diverse thema's.

Er is op basis van het plan van aanpak inkadering verkenning ontwikkeling Zuidplaspolder periode juni-oktober 2017 samen met de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rotterdam als grootaandeelhouders in de Grondbank intensief samengewerkt om te komen tot een geactualiseerd, gemoderniseerd perspectief voor het project Zuidplaspolder.

Om nog breder draagvlak te creëren voor de ambities van de gemeente Zuidplas zijn werksessies georganiseerd met de gemeenteraad. Ook vonden op 31 oktober en 2 november 2017 conferenties

plaats voor inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Alle conferenties waren druk bezocht en hebben tot veel interactie geleid.

Tijdens deze conferenties zijn op basis van thema's gesprekken gevoerd. Daarnaast heeft Zuidplas met haar serious game 'Gebiedsontwikkelingspel' op speelse wijze met belanghebbenden, de gemeenteraad en ambtenaren de uitdagingen van gebiedsontwikkeling aan het licht gebracht en de keuzes die hieruit voort kunnen vloeien.

De verschillende scenario's zijn ook besproken met een vertegenwoordiging van de grootste private grondbezitter in het middengebied (GOM ZPP) en met de BNG is verkend op welke wijze de ambities gefinancierd zouden kunnen worden.

Alle gesprekken met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden hebben input opgeleverd voor onze ambities en dit bidboek.



*Impressies van de drukbezochte conferenties*



## 14. Duurzaam

Met de ontwikkeling in en aan de dorpen en de nieuwe bebouwing in het middengebied wil de gemeente Zuidplas een bijdrage leveren aan een betere en duurzamere leefomgeving. De ontwikkeling wil een voorloper zijn op het gebied van duurzame innovaties. Uitgangspunt daarbij is dat op elk moment kan worden ingespeeld op technische innovaties. Hoofdthema's daarbij zijn energie, zelfvoorzienendheid, CO<sub>2</sub>-reductie en hergebruik.

De klimaatdoelstellingen en het klimaatakkoord betekenen een nieuwe uitdaging voor de stedenbouwkundige ontwerpogave: de duurzame stad. Voor de ontwikkeling van Zuidplas betekent dit een kans om het duurzame dorp te bouwen.

Zaken als gasloos en energieneutraal vormen daarbij de minimale ambitie. Zuidplas wil een stap verder gaan en heeft de ambitie om zo veel als mogelijk een energieneutrale ontwikkeling te realiseren. Door daar aan de voorkant vanuit te gaan kan een voorbeeld- en experimentomgeving ontstaan voor duurzaam Nederland.

De in dit hoofdstuk opgenomen ambities zijn nog geen concrete plannen, maar zullen het gedachtegoed vormen dat gebruikt

wordt bij de uitwerking van de plannen. Het gedachtegoed reikt verder dan alleen het thema energie. Zo streeft Zuidplas naar een ontwikkeling die ook voor toekomstige generaties nog van toegevoegde waarde is en die spaarzaam omgaat met grondstoffen (circulair bouwen). Daarnaast vormt de lokale (voedsel)productie een uitgangspunt en willen wij slim omgaan met (drink)water en worden waar mogelijk energiekoppelingen gemaakt. De ambitie is dat de ontwikkeling geen negatieve ecologische voetafdruk kent.

In Zuidplas ligt het laagste punt van Nederland. Klimaatadaptatie en het uitbreiden van een slim waterbergings- en beheersysteem zijn voorwaardelijk om te komen tot een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling en Zuidplas heft een lange traditie op dat vlak.

In de nabije toekomst ontstaat in het zuidelijk deel van de gemeente een gebied waarin de drooglegging voor veel functies niet meer kan worden gegarandeerd. Ook zullen water en een flexibel waterpeil nadrukkelijke inrichtingselementen zijn bij de inrichting van de polder. Zuidplas zal daarnaast ruimte moeten vinden voor de benodigde waterbergingslocaties.



Transformatie kas tot buurttuin (Rijnsburg)

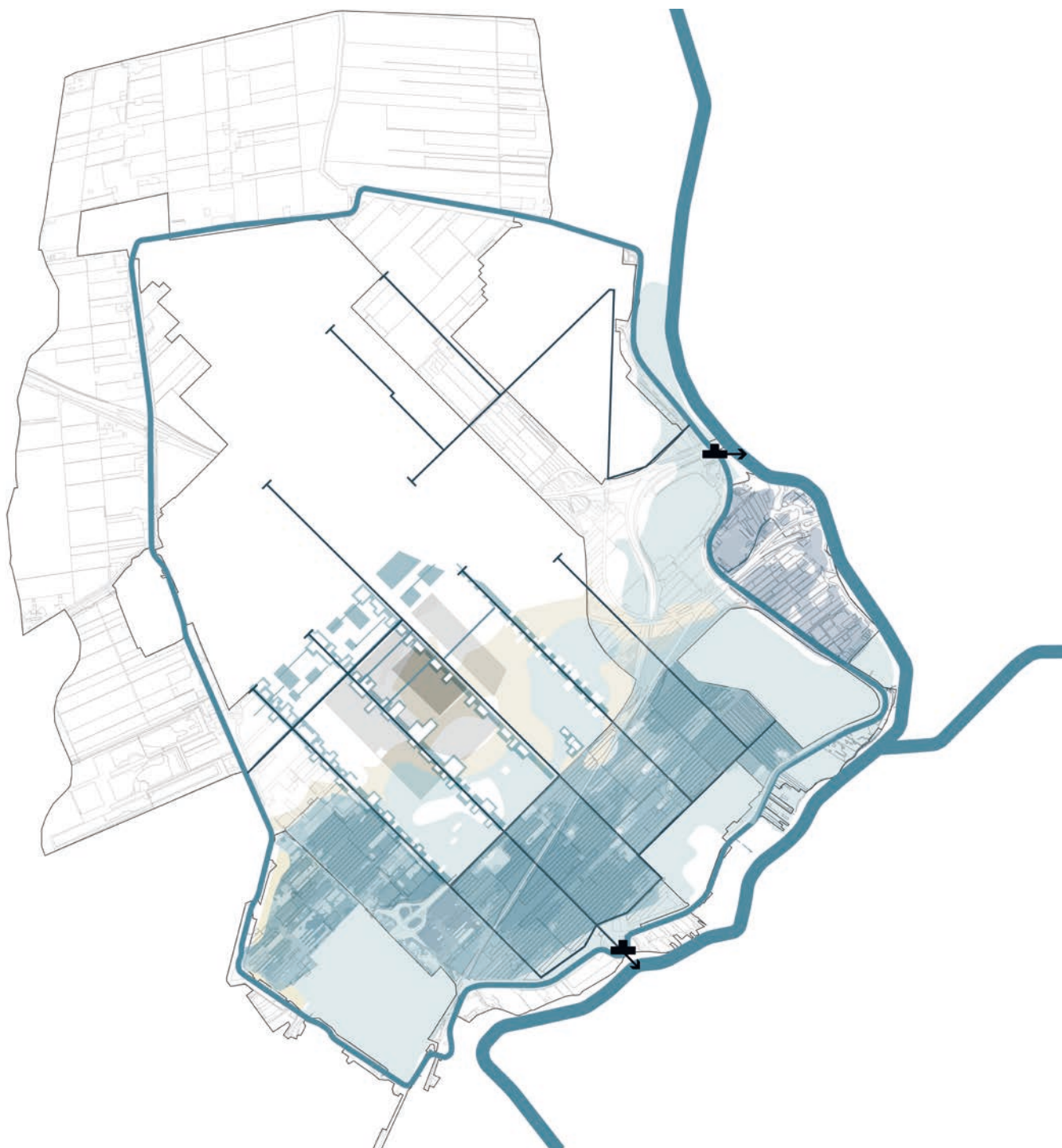
## 14.1 Duurzaam polderlandschap

### Bodem

In Zuidplas is sprake van significante bodemdaling, met name in de bodems met veen. In het Restveengebied is de verwachting dat op termijn wordt gestopt met bemalen, waardoor de bodemdaling stopt. Door het hogere waterpeil verandert het landschap hier van weidelandschap naar water- en moeraslandschap.

### Oppervlaktewater

De ambitie is om het Ringpark te laten functioneren als een groot waterfilter. Natuurlijke oevers en rietlanden werken als een natuurlijk filter om een zo schoon en helder mogelijk oppervlaktewater te realiseren. In het laaggelegen polderland wordt het oppervlaktewater vergoot door minder te bemalen. Het resultaat van het Ringpark is een bijdrage aan een schoon waternetwerk.





## 14.2 Nieuw productielandschap

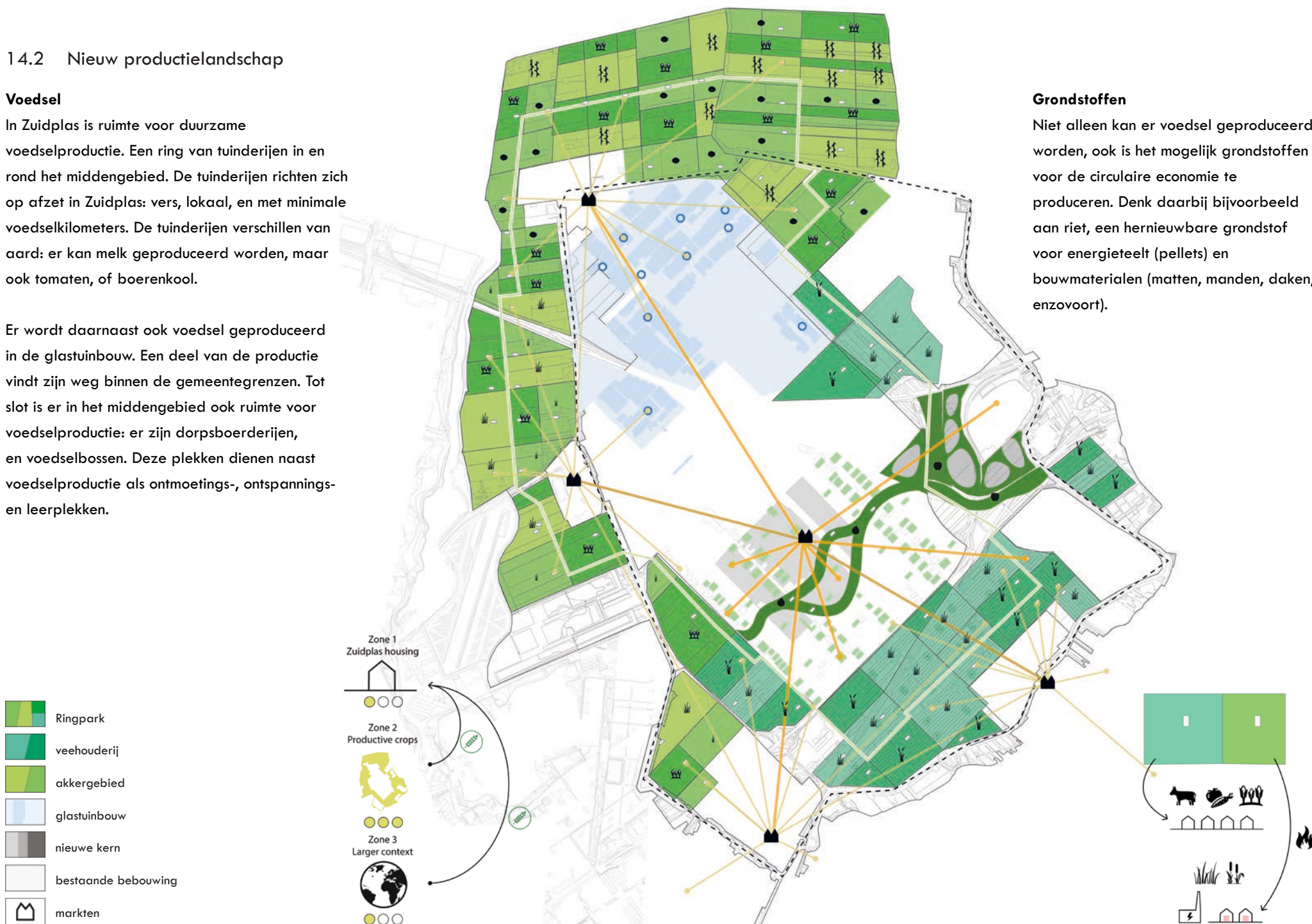
### Voedsel

In Zuidplas is ruimte voor duurzame voedselproductie. Een ring van tuinderijen in en rond het middengebied. De tuinderijen richten zich op afzet in Zuidplas: vers, lokaal, en met minimale voedselkilometers. De tuinderijen verschillen van aard: er kan melk geproduceerd worden, maar ook tomaten, of boerenkool.

Er wordt daarnaast ook voedsel geproduceerd in de glastuinbouw. Een deel van de productie vindt zijn weg binnen de gemeentegrenzen. Tot slot is er in het middengebied ook ruimte voor voedselproductie: er zijn dorpsboerderijen, en voedselbossen. Deze plekken dienen naast voedselproductie als ontmoetings-, ontspannings- en leerplekken.

### Grondstoffen

Niet alleen kan er voedsel geproduceerd worden, ook is het mogelijk grondstoffen voor de circulaire economie te produceren. Denk daarbij bijvoorbeeld aan riet, een hernieuwbare grondstof voor energieteelt (pellets) en bouwmaterialen (matten, manden, daken, enzovoort).



### 14.3 Circulair landschap

#### Reststromen

Afval bestaat niet. Afval is een grondstof uit een restroom. Met andere woorden: de reststromen worden zo veel als mogelijk omgezet in grondstoffen. Met de grondstoffen wordt Zuidplas voorzien in warmte, elektriciteit, textiel, enzovoort. Waar mogelijk worden korte kringlopen gemaakt van reststoffen. Verwerking van reststoffen kan op het niveau van een individueel huis, straat of wijk gedaan worden.

#### Bijvoorbeeld:

- rioolwater is geen afval maar de grondstof voor schoon water, biogas en cellulose.
- gemaaid gras is geen afval, maar grondstof voor textiel en gas.
- mest is geen afval, maar kan vergist worden tot gas.



A: huishoudens



B: grondstoffenbank



A - agrarische restproducten



G - grondstof uit groenbeheer



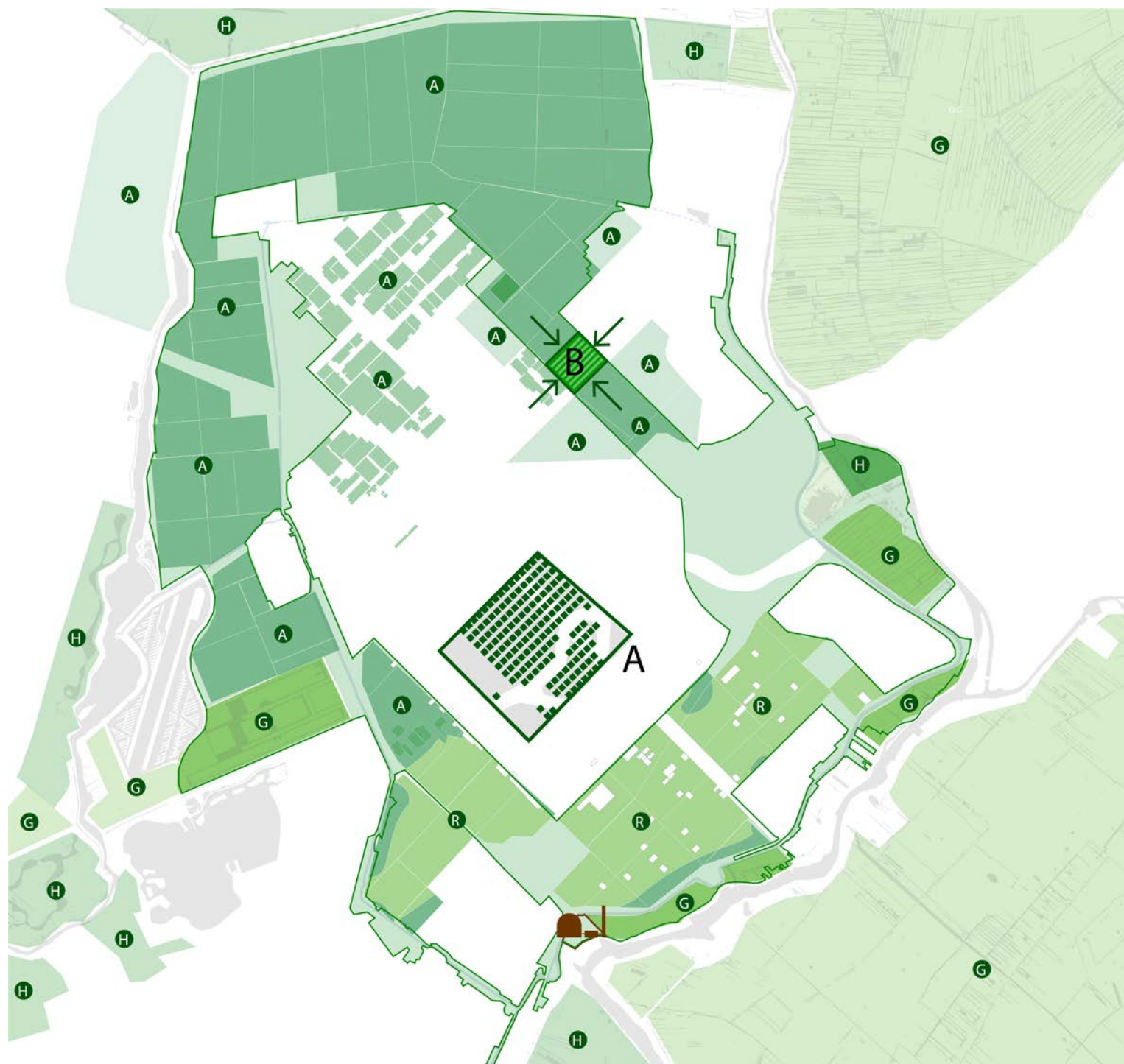
H - grondstof uit hout/bomenkap



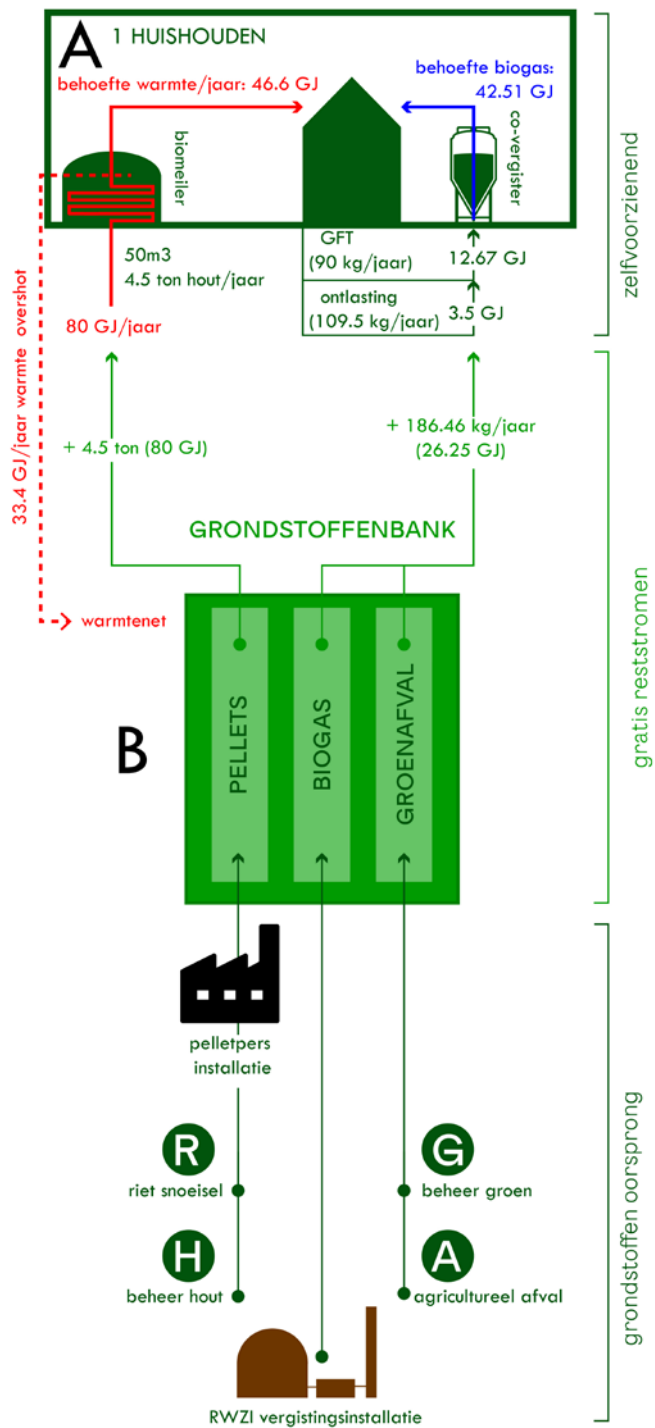
R - grondstof uit rietbeheer



vergistingsinstallatie







Warmtehub, Maashaven Rotterdam (WE architecten)



Duurzame energieopwekking als beleving (Darrieus rotor Ennabeuren)



Drijvende zonnepanelen (Rijkswaterstaat, Slufter)





De uitkijktoren bij Eendragtspolder



Het agrarisch cultuurlandschap als beleving (maïsdoolhof Meerstad Groningen)



Wonen in het groen (Villa's Zuidhorn, Onix architecten)



Integratie bebouwing en landschap (EVA-Lanxmeer, Culemborg)

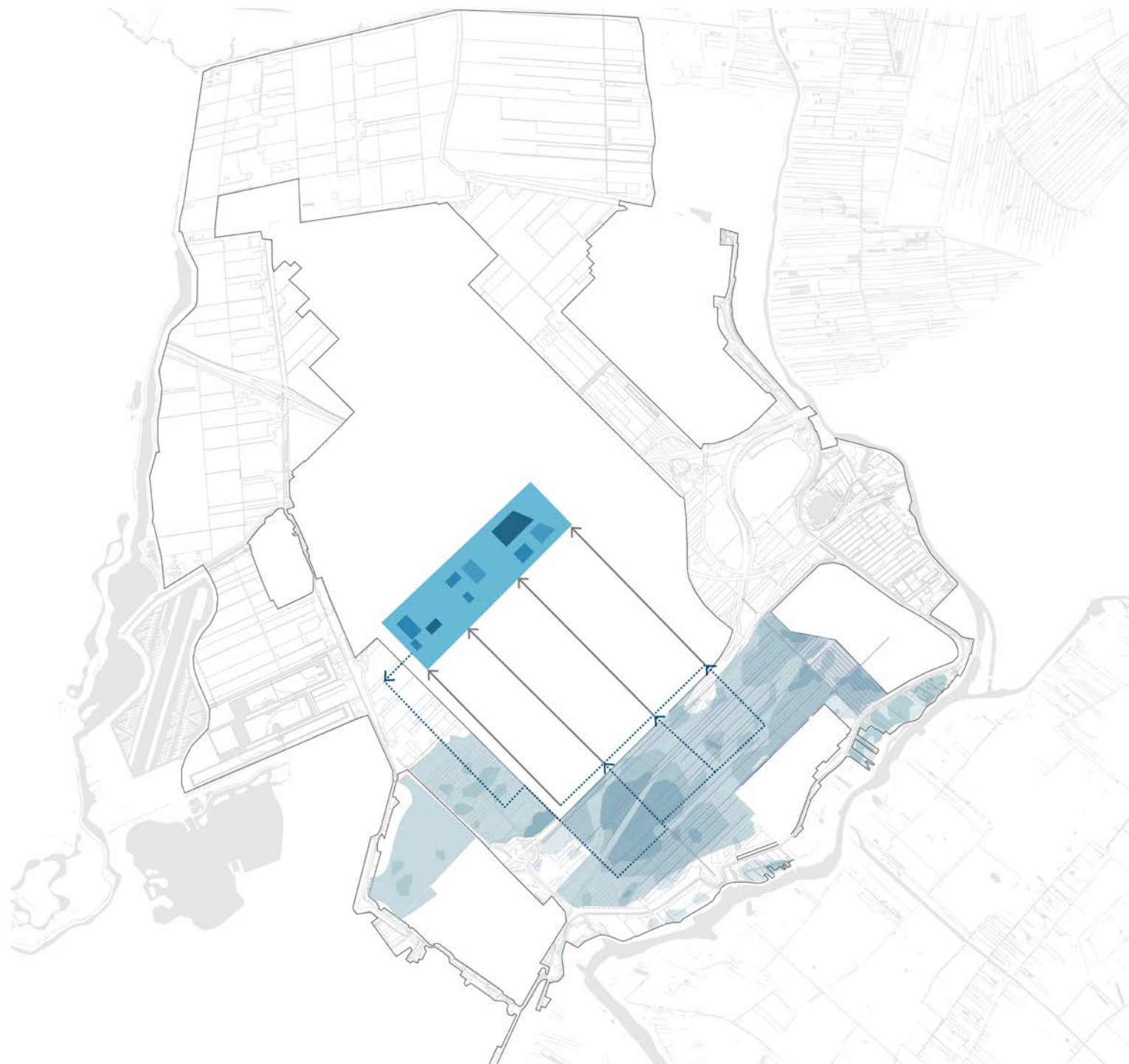


Water en natuurlijke filters als kwaliteit langs een woonrand (Waterakkers tussen Breda en Teteringen)



## Grijswater

Het middengebied krijgt een grijs watersysteem, waarbij regenwater van de daken en waar mogelijk de straten via een gescheiden watersysteem wordt opgeslagen en nuttig wordt ingezet. Het water kan per huis of straat worden opgevangen en worden gebruikt voor onder andere het spoelen van de toiletten. Het overtollige water wordt afgevoerd naar retentievijvers op korte afstand. Ook dit water kan (gezuiverd door rietlanden) worden gebruikt als grijs water.



## Rioolwater

Ten eerste worden uitwerpselen van de dorpsbewoners lokaal vergist voordat deze het riool ingaan. Het overtollige rioolwater wordt gescheiden van het grijs water (regenwater) en ondergronds afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Daar wordt het vuile water omgezet in schoon water en gescheiden van bruikbare reststromen als cellulose.

## Watermanagement

Water is een belangrijk thema binnen Zuidplas. De laaggelegen polder vraagt een stevig systeem aan watermanagement en waterberging. Dit is in het landschap goed zichtbaar, door de diverse tochten, gemalen en reeds gerealiseerde waterberging, zoals de roeibaan. Deze uitdaging vormt ook de drager voor kwaliteit. Het 'wonen onder NAP' kan op een sterkere manier onderdeel worden van de woonbeleving en de landschappelijke identiteit.

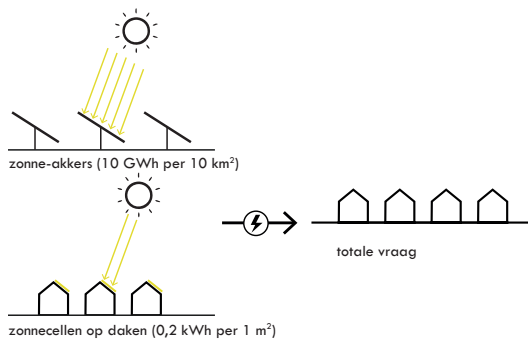




## 14.4 Hernieuwbare energieproductie

### Elektriciteit

Elektriciteit wordt in Zuidplas opgewekt uit hernieuwbare bronnen. Zonne-energie is het meest aannemelijk. De op het zuiden georiënteerde woningen krijgen zonnepanelen op de daken en andere lokale energievoorzieningen, met korte kringlopen tussen opwekking en gebruik. In het Ringpark kunnen tevens zonneparken aangelegd worden. De zonneparken dienen voor de elektriciteitsproductie voor de glastuinbouw en de woningen.

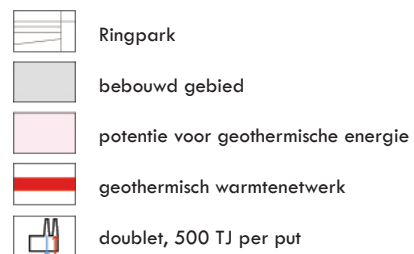
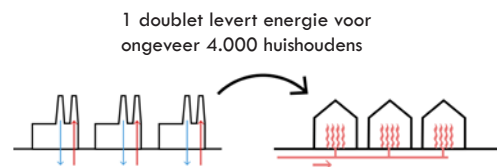


-  zonnecellen in landbouwgebieden en op daken
-  bebouwd gebied
-  mogelijke zonnecellen op daken van nieuwe kern
-  nieuw elektriciteitsnetwerk
-  bestaand elektriciteitsnetwerk
-  bestaande windturbines
-  elektriciteitscentrale



### Geothermische warmte

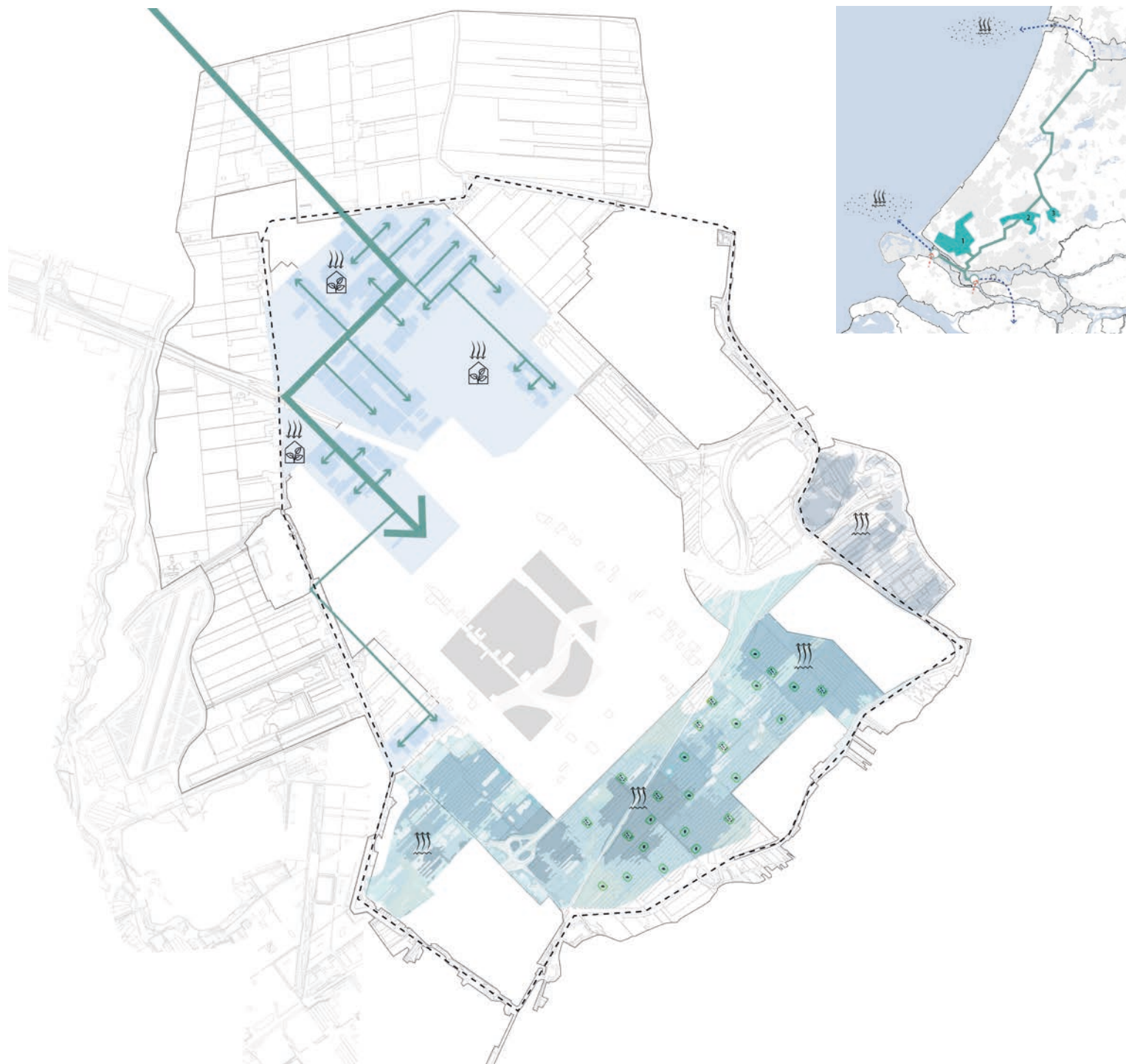
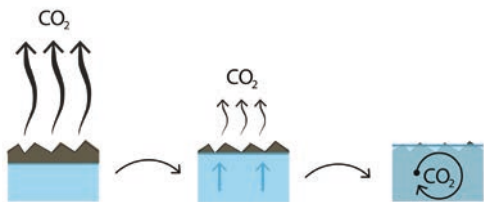
Warmte wordt in Zuidplas zo veel mogelijk opgewekt uit hernieuwbare bronnen. Er is de mogelijkheid om in Zuidplas duurzame warmte te winnen uit geothermale bronnen. In het Ringpark kunnen putten op geothermale warmte aangesloten worden, die de woningen in de gemeente voorzien van natuurlijke aardwarmte. Dit warmtenet kan ook gevoed worden met restwarmte uit de glastuinbouw.





## CO<sub>2</sub>

In de glastuinbouw wordt CO<sub>2</sub> gebruikt als meststof. Er is de mogelijkheid om plekken waar CO<sub>2</sub> geproduceerd wordt (industrie), te verbinden met de glastuinbouwbedrijven. Ook uit de veengronden vindt door oxidatie emissie van CO<sub>2</sub> plaats. Deze emissie wordt teruggebracht door het waterpeil in de veengronden te verhogen en de polder zo gedeeltelijk te vernatten.

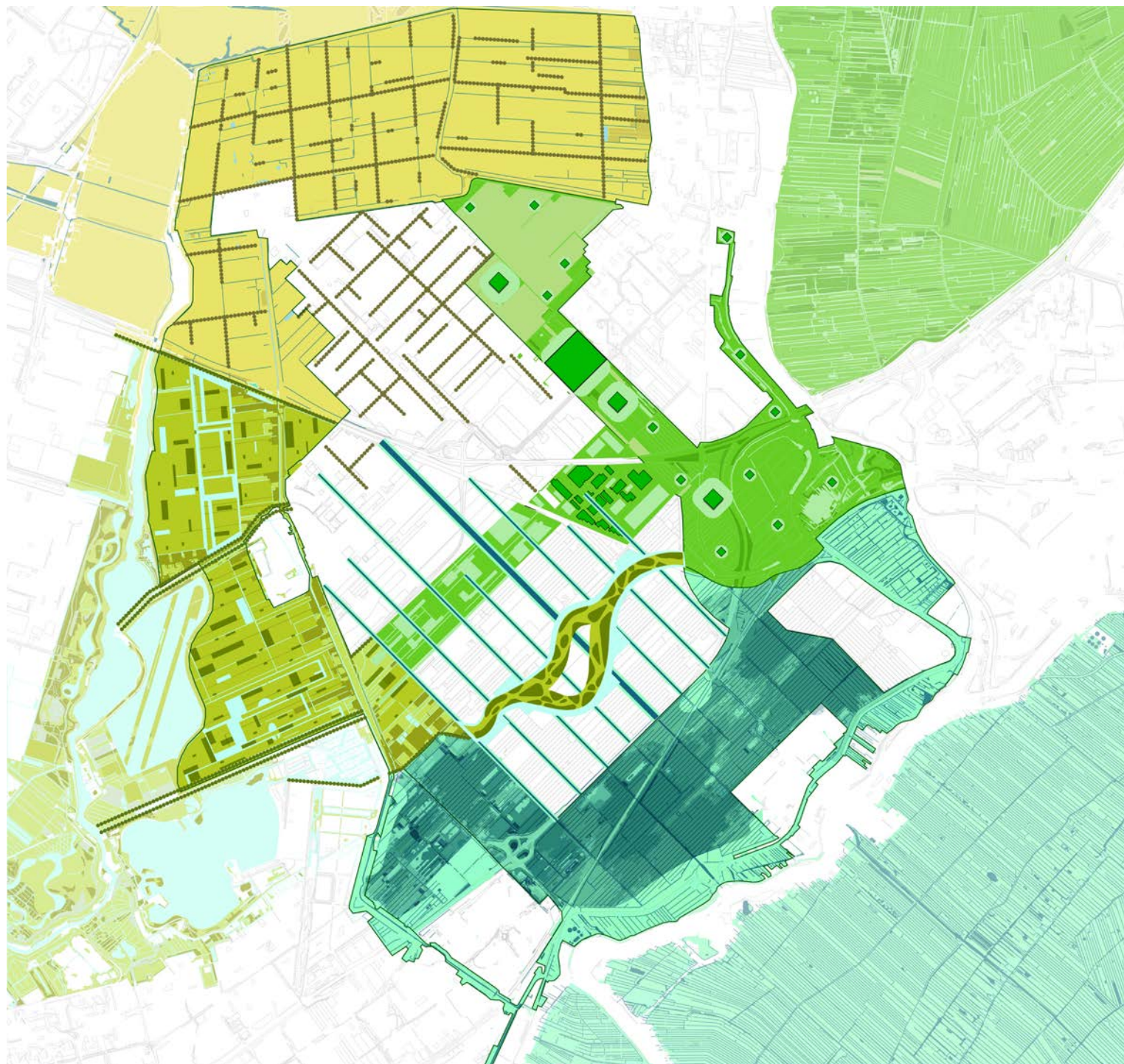




## 14.5 Natuurlijk polderlandschap

### Natuurnetwerk

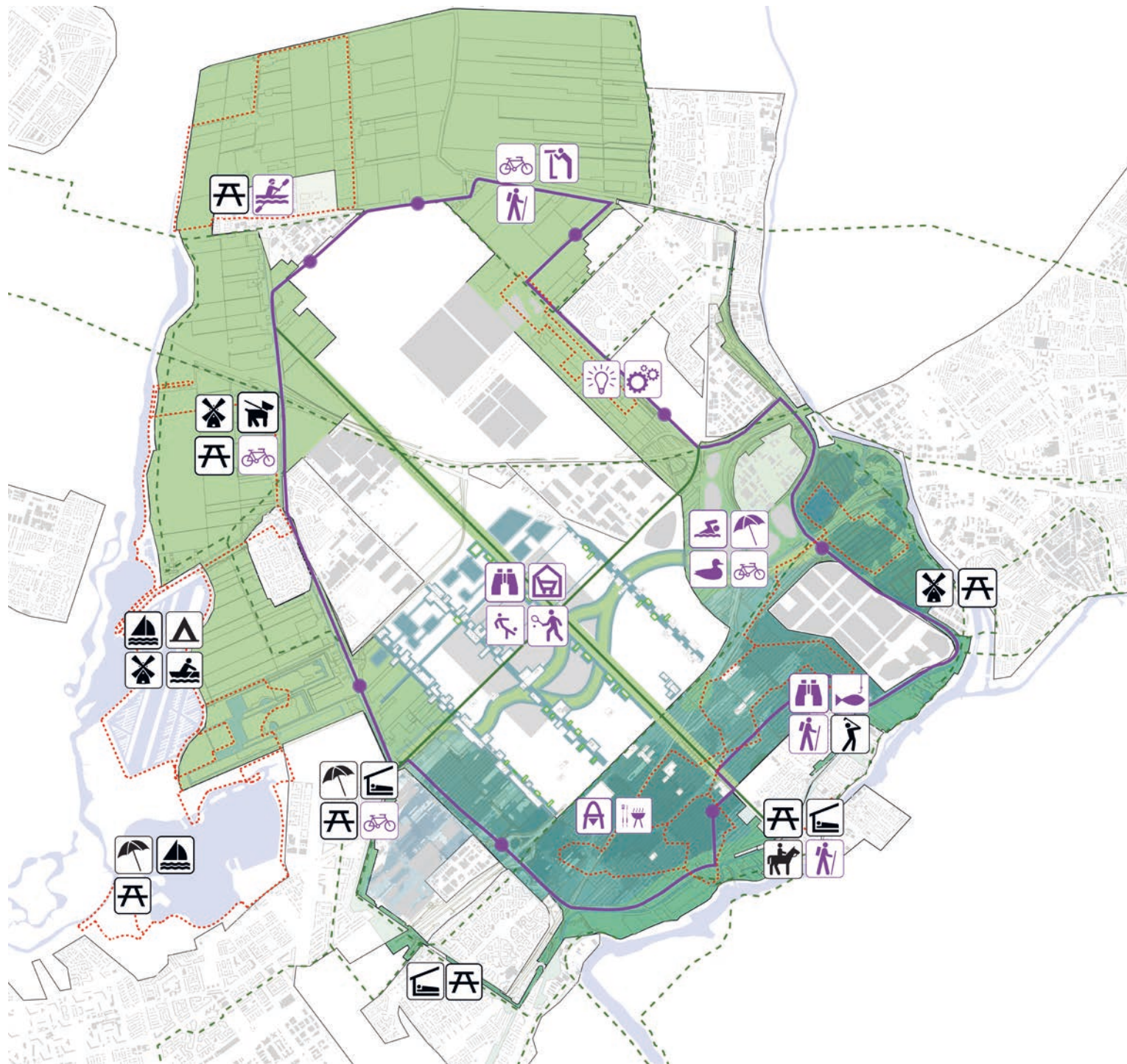
Het Ringpark is een optimaal leefgebied voor flora en fauna. Die vestigen zich op voorwaarde van goede bodem en waterkwaliteit, en door natuurlijke verbindingen met onder andere: het Groene Hart en de Rottemeren.





## Recreatie

Het groenblauwe casco biedt de inwoners van de gemeente Zuidplas een aaneengesloten netwerk en de mogelijkheid om een 'rondje Zuidplas' te maken. Het recreatieve netwerk van het Ringpark is bovendien aangesloten op recreatieve netwerken uit de omgeving, bijvoorbeeld Bentwoud en de Rottemeren. In het middengebied sluit het aan op bijvoorbeeld de voorzieningskern. De aansluiting met het natuurlijke netwerk biedt voldoende aanleidingen om kwaliteit te genereren in het middengebied.



### iii. Tot slot

Het gemeentebestuur van Zuidplas ziet dit bidboek met nadruk als vertrekpunt voor een dialoog. Wij hechten veel waarde aan duurzaam overleg met de provincie Zuid-Holland, over de acceptatie van het bid en de daaraan ten grondslag liggende kwalitatieve uitgangspunten. In dit proces neemt het college van Zuidplas de gemeenteraad voortdurend mee. In 2018 en 2019 staan de werkzaamheden in het teken van nadere uitwerking van de ambities en het nader concretiseren van de plannen voor de woningbouwontwikkeling. Uiteindelijk willen wij al deze plannen laten landen in één omgevingsvisie.

#### **Perspectief voor ondernemers en belanghebbenden**

Met dit integrale ontwikkelperspectief krijgen ondernemers en andere belanghebbenden in Zuidplas meer zicht op de ambities van de gemeente. Hierdoor kunnen bedrijven anticiperen op die ontwikkeling en concrete

plannen maken voor hun bedrijfsactiviteiten. Op deze wijze komt een einde aan een periode van onzekerheid. Dit geldt ook voor private partijen die gronden hebben gekocht voor ontwikkeling.

#### **Derde bouwende gemeente van Nederland**

Zuidplas heeft in de voorbije jaren een aantoonbare staat van dienst opgebouwd. Ons vermogen om vroegtijdig ontwikkelingen op te starten en hierbij adaptief op te treden aan de gebleken marktvraag, is niet onopgemerkt gebleven. Dit heeft er onder andere toe geleid dat ons gebied van de 200 onderzochte gemeenten in Nederland de derde plek bekleedde in de ranglijst van Cobouw over de 'Bestedingen aan bouw per hoofd van de gemeente', gemeten over de periode van 2014 tot 2016.

#### **Op weg naar een gedragen ontwikkeling**

Het gemeentebestuur heeft in de achterliggende periode vanuit kwalitatieve

ambities nagedacht over de integrale gebiedsontwikkeling van Zuidplas en een actualisering van het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP 2006).

Met dit bidboek sluit Zuidplas een intensieve fase af. Een fase die heeft laten zien waar Zuidplas toe in staat is. Een relatief kleine gemeente, die vooruitkijkt en de regie wenst te pakken. In dat proces kon het gemeentebestuur rekenen op de inbreng van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

En dat alles voor een gemeenschappelijk doel: het behoud en versterken van het unieke karakter van Zuidplas en het leveren van ons aandeel in de zoektocht naar geschikte locaties voor de invulling van de Verstedelijkingsopgave in de Zuidvleugel.



