gemeente Zuidplas

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN:

ONTWIKKELING MIDDENGEBIED ZUIDPLASPOLDER

Versie: 3 november 2023

Een woord vooraf

Voor u ligt de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder, een vertaling van de 11 ambities uit het Masterplan Middengebied. Wanneer alle ambities en uitgangspunten uit deze Nota van Uitgangspunten zijn gerealiseerd, wonen er bijna 20.000 mensen in dit nieuwe dorp. Hoe dat nieuwe dorp er dan uitziet?

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 windstreken 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* ***klimaatrobuust.*** *Hier wordt het water gekoesterd én la 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.

gemeente Zuidplas

Inhoudsopgave

Een woord vooraf ... 2

1. Begrippenkader ... 4

2. Inleiding en leeswijzer ... 8

3. Plangebied ... 10

3.1 Zuidplaspolder: droogmakerij van de 19e eeuw ... 10

3.2 Middengebied: ligging in de polder ... 11

4. Thematische ambities en uitgangspunten ... 12

4.1 Thema: Dorpse woon- en leefkwaliteit ... 12

4.2 Thema: Klimaat en toekomstbestendigheid ... 17

4.3 Thema: Mobiliteit ... 20

4.4 Thema: Gezonde leefomgeving, Ecologie en Landschap ... 24

4.5 Thema: Duurzaamheid ... 26

5. Gebiedsgerichte inrichtingsprincipes ... 29

5.1 Specifieke kenmerken voor de structuren ... 30

5.2 Specifieke kenmerken voor de gebieden ... 40

6. Fasering ... 52

6.1 Uitgangspunten fase 1A ... 52

6.2 Placemaking, prijsvraag en dorpse woon- en leefkwaliteit ... 55

6.3 Voorzieningenprogramma ... 55

6.4 Witte vlekken ... 56

6.5 Tijdelijk wonen ... 56

6.6 Groene Schakel ... 56

6.7 Energielandschap ... 57

6.8 Mobiliteit ... 58

6.9 Inpassing bestaande lintbebouwing Middelweg/Bredeweg (fase 1A) ... 59

6.10 Bouwrijp maken, aanleg ondergrondse infrastructuur ... 59

6.11 Planproces na vaststelling NvU en participatie ... 59

6.12 Vervolgfasen ontwikkeling ... 60

7. Agenda beleidsontwikkeling ... 61

Bijlagen ... 63

gemeente Zuidplas

1. Begrippenkader

Begrip	Omschrijving
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 buren / 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 het Vijfde Dorp, 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 het Vijfde Dorp, tegen de snelweg A20 aan. De kattenklei in de bodem draagt bij aan een voedselarm en zuur tot zwak gebufferd water waardoor plantensoorten uit de Oeverkruid-klasse dominant aanwezig zijn in dit gebied.
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 verzorgingshuis, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen.
Korrel	Schaal en maat van de indeling in percelen en bebouwing. De plaats in het plangebied en bijbehorende omgevingskenmerken is medebepalend voor een korrelgrootte. Voor bebouwing aan een polderlint geldt bijvoorbeeld een fijnere korrel dan bij bebouwing in het centrum van het Vijfde Dorp. Bij een kleine korrelgrootte wordt ter illustratie gestreefd naar pandsgewijze architectuur, door binnen een blok of gevellijn variatie aan te brengen in bouwhoogte en -breedte, type, architect, materialisering en kleur.
Kreekrug	Een kreekrug is een hoger gelegen zone in een voormalig wadgebied. 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 opzichted van de traditionenle 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.

2. Inleiding en leeswijzer

Inleiding
Al decennialang wordt nagedacht over de beoogde ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder, het gebied gelegen tussen de vier bestaande kernen van de gemeente Zuidplas. Na vaststelling van het bidbook voor het Middengebied, volgde in juni 2019 vrijgave van de conceptontwikkelingsvisie door de gemeenteraad van Zuidplas. Daarmee werd een belangrijke stap gezet om te komen tot een integrale ontwikkeling van het gebied. In mei 2021 heeft de gemeenteraad vervolgens het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder[1] vastgesteld en tevens een aantal kaders voor het opstellen van het planologische kader (omgevingsplan danwel bestemmingsplan(nen)) voor het gebied, namelijk[2]:

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

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

- Vastgelegde kaders door de gemeenteraad voor de ontwikkeling (bovengenoemde beslispunten bij vaststelling van het Masterplan in 2021);
- Het Masterplan Middengebied (mei 2021);
- Afspraken met bestuurlijke partners zoals vastgelegd in de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (2021)[3] en de deelovereenkomst mobiliteit (2023);
- Vigerend beleid van de gemeente Zuidplas;
- Aanscherping, uitwerking en verfijning van het Masterplan op basis van:
    - Onderzoek en beleidsuitwerkingen ná vaststelling van het Masterplan, bijvoorbeeld in het kader van het MER (waaronder het Mobiliteitconcept Het Vijfde Dorp (bijlage 1), de (concept-)Spelregels Groene Schakel (bijlage 6) en Ruimtelijke verkenning voorzieningen (bijlage 4);

[1] https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/9953617/1/Bijlage+1+Masterplan+Middengebied+Zuidplaspolder+met+uitvoerings-+en+ontwikkelstrategie_Z21_000079
[2] https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/9955793/2#search=%22bestuurlijke%20overeenkomst%20middengebied%22
[3] https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/10318803/1#search=%22bestuurlijke%20overeenkomst%20middengebied%22

- het voorkeursalternatief van het MER (vastgesteld door het college van B&W op 31 januari 2023);
- nieuwe beleidsontwikkelingen;
- rekenen en tekenen, onder andere in 5 ambtelijke werkateliers met naast vertegenwoordigers van de gemeente, o.a. Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard;
- participatiebijeenkomsten en input van huidige bewoners en ondernemers en de feedback van de gemeenteraad en programmacommissie.

De Nota van Uitgangspunten vormt het door de raad vast te stellen kader voor de gehele ontwikkeling van het Middengebied (in combinatie met een door de raad vast te stellen stedenbouwkundig casco voor fase 1A). De concept Nota van Uitgangspunten zal ook getoetst worden bij marktpartijen in een marktconsultatie. Daarna wordt de Nota vastgesteld door het College van B&W, waarna deze ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden (gelijktijdig met de grondexploitatie voor de eerste fase). Na vaststelling vormt de Nota van Uitgangspunten de basis voor:

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

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

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

In hoofdstuk 3 wordt het plangebied in zijn omgeving kort toegelicht. In hoofdstuk 4 zijn de ambities en uitgangspunten uitgewerkt die gelden voor het gehele plangebied, langs de vijf bovengenoemde thema’s. Hoofdstuk 5 is gebiedsgericht opgebouwd. Dit wil zeggen dat in dit hoofdstuk specifieke gebiedskernmerken en inrichtingsprincipes zijn opgenomen voor de 12 verschillende deelgebieden en structuren. Hoofdstuk 6 duidt de eerste fase van de ontwikkeling en wat deze fase wel en niet zal bevatten. Hoofdstuk 7 bevat een beleidsagenda, op basis van de lessen en ervaringen bij het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten.

3. Plangebied

3.1 Zuidplaspolder: droogmakerij van de 19e eeuw

De Zuidplaspolder is een dynamisch landschap dat door de geschiedenis heen meerdere metamorfoses heeft ondergaan. De polder begon als een veenmoeras dat geleidelijk werd ontgonnen voor landbouw. Naarmate de bevolking groeide, werd het moerasbos verder gekapt en ontwaterd. Met de komst van windwatermolens in de 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 onder druk van stedelijke groei, klimaatverandering en de energietransitie met als neveneffect dat er verdere verrommeling van de polder dreigt.

3.2 Middengebied: ligging in de polder

De Zuidplaspolder en de omliggende dorpen maken deel uit van een groter gebied van dorpen en groene woonkernen, omringd door grote steden zoals Rotterdam, Delft, Den Haag en Gouda. Deze groen-blauwe zone speelt een belangrijke rol in de identiteit en levenskwaliteit van de Zuidelijke Randstad. Het gebied is zowel gericht op voedselproductie, waterbeheer en ecologie, als op recreatie en ontspanning voor de bewoners. De dorpen in dit gebied bieden een unieke woonomgeving in de Zuidelijke Randstad, waar de nabijgelegen grote steden de drukte, voorzieningen en snelle openbaar vervoersverbindingen naar de rest van Nederland hebben. De dorpen en het omringende landschap bieden een tegenwicht met rust, gemeenschapszin en een groene en waterrijke leefomgeving. De ligging van de Zuidplaspolder op het knooppunt van belangrijke vervoerswegen in de Randstad, namelijk Rotterdam-Utrecht en Den Haag-Utrecht, brengt ook veel bedrijvigheid met zich mee. Nabijgelegen dorpen en steden hebben hun eigen voorzieningen en openbaar vervoer, en recent verkeersonderzoek toont aan dat de inwoners van de dorpen in en rondom de Zuidplaspolder een sterke forensenrelatie hebben met Rotterdam en Den Haag[4]. 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 Nesselande bieden ook aanvullende mogelijkheden voor openbaar vervoer van en naar het Middengebied. Ten slotte wordt de Zuidplaspolder aan de west- en oostzijde begrensd door twee prachtige landschappen: de Krimpenerwaard en het Rottemerengebied. Beide gebieden dienen als belangrijke recreatiegebieden en spelen tevens een cruciale rol in de waterhuishouding van de regio. Op dit moment zijn de fysieke verbindingen tussen deze twee landschappen echter beperkt. Er zijn weinig aantrekkelijke fietsroutes door de Zuidplaspolder en infrastructuur vormt een barrière voor een aantrekkelijk fietsnetwerk. De verdere ontwikkeling van de Zuidplaspolder biedt kansen om recreatieve en ecologische verbindingen te creëren en zowel bestaande als nieuwe bewoners de mogelijkheid te geven om te genieten van het landschap en de natuur in hun eigen woonomgeving.

Positionering van het Middengebied van de Zuidplaspolder in de regio.

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

4. Thematische ambities en uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van het Middengebied is in 2021 het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin zijn de 11 ambities vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling. Deze 11 ambities worden in dit hoofdstuk (langs de 5 thema's) verder uitgewerkt en geduid in *ambities* en (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 krijgen in het bestemmingsplan (dat parallel ontwikkeld wordt), is dit eveneens in een voetnoot opgenomen.

4.1 Thema: Dorpse woon- en leefkwaliteit

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

Deze ontwikkeling kenmerkt zich als ontwikkeling met een dorpse leefkwalteit. 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 nabij gelegen werkgelegenheid, zodat er geen slaapdorp ontstaat. Het thema dorpse leefkwalitet vertaalt zich in de volgende ambities:

4.1.1 Ambities

a. Spiegel van de samenleving: Een demografische opbouw die een afspiegeling is van de samenleving. Dat komt op langere termijn de vitaliteit en sociale samenhang ten goede. Ook maakt het stabieler programmeren en investeren mogelijk in maatschappelijke voorzieningen.
b. Nabuurschap: We willen eenzaamheid in het plangebied voorkomen[5] 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

[5] Beleidskader Sociaal Domein 2020-2024

met andere prijscategorie woningen gebouwd in buurten. Ook is er ruimte voor een aantal specials (zoals tiny houses, ecowoningen en CPO[6]). 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 dorpse karakter.

d. Compacte woonbuurtjes: 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.
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. De gemeente heeft de ambitie om 4% betaalbare koop te realiseren (<€252.000).
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. Toegankelijk: Binnen het dorp is er ruimte voor mindervaliden parkeerplekken dicht bij woningen. De openbare ruimte dient zodanig ingericht te zijn dat deze toegankelijk en bereikbaar is voor mindervaliden, hetzelfde geldt voor het openbaar vervoer en bushaltes. Er zijn verschillende routes in het groen rolstoeltoegankelijk gemaakt. Er is ook ruimte voor openbare toiletvoorzieningen.
j. Dwaalmilieu: Een dorp kenmerkt zich door kleine verassingen en onlogische hoekjes die in de loop van de tijd ogenschijnlijk door toevalligheden zijn ontstaan. Deze plekjes noemen we het dwaalmilieu, waar ook veel ruimte is voor spelen en ontmoeting. Dit draagt bij aan een gezondere leefomgeving en de recreatieve waarde van deze ontwikkeling. Het zorgt er ook voor dat er meer aanleiding is voor het elkaar op informele manier ontmoeten, wat weer bij kan dragen aan de gemeenschapszin en saamhorigheid in het gebied.
k. Uitnodigen tot buitenleven: Het Vijfde Dorp met een diversiteit aan vernieuwde landschappen nodigt uit tot buitenleven: recreatieve routes/ommetjes zijn gekoppeld aan landschappelijke structuren, omliggende landschappen en groene plekken. Zo ontstaat een goede beleving van landschap en natuur en ontstaan overal speelaanleidingen. Het nieuwe dorp en de omliggende landschappen worden zo vanzelfsprekend met elkaar verbonden en er ontstaat overal een gevoel van buitenleven en wordt ontmoeting gestimuleerd tussen mensen in het dorp.
l. Uitnodigen tot spelen: Spelaanleidingen 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.
m. Placemaking: We willen gebruikswaarde geven aan plekken in de openbare ruimte, zoveel mogelijk is samenspraak met bewoners en ondernemers. Daarom zetten we in op het betrekken van deze bewoners en ondernemers en maken we ruimte voor maatschappelijke initiatieven.

[6] Woonvisie 2025

n. 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[7].
o. Gestapelde bouw beperkt: Gestapelde bouw (tot maximaal zes lagen[8]) wordt toegepast waar het kan. Gestapelde bouw kan in beperkte hoogte aan grote open ruimtes, zoals pleinen of grote parken of kruisingen van wegen. Het kan ruimtelijk tevens worden ingezet herkenningspunt of ten behoeve van de oriëntatie in een gebied. Zoals een kerk, toren of ander hoog bouwwerk in een dorp dat had in het verleden[9].
p. Beperkte bloklengtes: Een dorpse uitstraling van straten wordt bewerkstelligd door lange bouwblokken en dichtbebouwde straten en linten zoveel mogelijk te voorkomen[10].
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 spitstijden, 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 middelgrote bedrijven in de industrie en agrifood. Kleinschalige distributie wordt mogelijk gemaakt waar dat passend is[11]. 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 Kulturhus (multifunctioneel gebouw[12] 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[13].
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. Dorpse voorzieningen[14]: Het realiseren van een volledig dorp met bijbehorend voorzieningenaanbod, dat bijdraagt aan een goede sociale cohesie en de dorpse gemeenschap. We zetten in op:
    i. Maatschappelijke en commerciële voorzieningen die aanvullend zijn op de voorzieningen in de bestaande dorpen, zonder dat er verstorende effecten optreden ten aanzien van de bestaande voorzieningen in Zuidplas.
    ii. Bij de invulling van het voorzieningenniveau voor het Vijfde Dorp, houden we rekening met de bestaande dorpskernen door af te stemmen met bewoners en partners in de gemeente Zuidplas. Het voorzieningenaanbod is afgestemd op het draagvlak van de woningbouwontwikkeling.
    iii. Maatschappelijke en commerciele voorzieningen die (fysiek) toegankelijk[15] en bereikbaar zijn voor alle inwoners.
    iv. Maatschappelijke voorzieningen zijn deels gecentreerd in het dorpshart, en deels verspreid over de wijken[16]
    v. De ambitie is dat de volgende voorzieningen bij de start aanwezig zijn:
        i. Openbaar Vervoer;

[7] Nadere uitwerking volgt in beeldkwaliteitsplan
[8] Wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.
[9] Nadere uitwerking volgt in de stedenbouwkundige uitwerking van het deelplan.
[10] Nadere uitwerking volgt in de stedenbouwkundige uitwerking van het deelplan.
[11] Wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, kleinschalige distributie wordt als afwijkingsmogelijkheid opgenomen.
[12] Kaders voor dorpshuisfunctie (2017)
[13] Cultuurvisie 2019-2022
[14] Ruimtelijke verkenning Voorzieningenprogramma Middengebied (bijlage 4)
[15] Lokale Inclusie Agenda (2022)
[16] Wordt verankerd in het bestemmingsplan

ii. Basisonderwijs in het dorp;
iii. Voorziening voor dagelijkse boodschappen;
iv. 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)[17]. 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 bouwfase 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.

4.1.2 Uitgangspunten

a. Oprichting van een bewonersraad, door middel waarvan bewoners en ondernemers in het gebied betrokken worden bij de ontwikkeling.
b. Het faciliteren van de organisatie van buurtactiviteiten om gemeenschapszin/nabuurschap te stimuleren.
c. Een pioniersplek (een gebouw) in het dorp als voorziening waar ruimte is voor initiatieven en ontmoeting in het dorp.
d. Elke buurt in het Vijfde Dorp heeft een groen buurt-hart als ontmoetingsplek op maximaal 300 meter loopafstand vooor elke buurtbewoner.
e. Een dorpsicoon in het centrum vormt het hoogste punt in het dorp[18], met een maximum hoogte van 8 bouwlagen.
f. Voor alle andere bouwwerken naast het dorpsicoon, geldt een maximale bouwhoogte van 6 lagen in het Vijfde Dorp[19].
g. Plek in het dorp voor een aantal specials[20]:
   i. 6-8 woonwagenplekken (verspreid over meerdere locaties)[21]
   ii. Minimaal 50 ecokavels 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 bouwvormen.
   iii. Een definitieve locatie voor minimaal 20 tiny houses (en maximaal 80)[22] en een nader te bepalen aantal tijdelijke locaties voor tiny houses.
   iv. Ruimte voor geclusterd wonen met (zware) zorg/ Intramuraal.

[17] Integraal Huisvestingsplan 2023-2027
[18] De hoogte en breedte worden verankerd in het bestemmingsplan.
[19] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan. Voor alle andere bouwwerken in het Vijfde Dorp naast het dorpsicoon, geldt in principe een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen, met een collegebevoegdheid om af te wijken tot een maximale bouwhoogte van 6 lagen. Voor hogere bouwhoogten dan 6 lagen is een raadsbesluit noodzakelijk.
[20] Zoals vastgelegd in de woonvisie 2025
[21] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.
[22] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.

h. De dorpse voorzieningen zijn hoofdzakelijk gepositioneerd in het dorpshart[23], waarvan de zeer kwetsbare voorzieningen buiten de 100% letaliteitszone van de gasleiding[24]. 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[25].
i. Het Vijfde Dorp bevat maximaal de toevoeging van de volgende m2 woningen, voorzieningen en detailhandel[26]:

Functie	**Maximum aantal**
Woningen: waarvan: - tiny house: minimaal 20 - woonwagen: maximaal 8	8.000
Detailhandel: - supermarkten - overig dagelijkse detailhandel - recreatief aanbod	 6.000 m² bvo 1.990 m² bvo 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) - Overig (bebouwd)	 66.209 m² bvo[27] 16.300 m² bvo

j. Van de 8.000 toe te voegen woningen, is 30% sociale huur, 7% betaalbare koop en/of middenhuur en 13% middeldure lage koopwoning (zoals bedoeld in de “Doelgroepenverordening Gemeente Zuidplas 2023”)[28].
k. Binnen drie jaar na de start van het bouwen van woningen worden 140 tijdelijke woningen gerealiseerd voor jongeren en starters.
l. De gemiddelde dichtheid voor het Vijfde Dorp is 30 woningen per hectare, de grootste dichtheden zijn te vinden in het centrum (maximaal 50 woningen per hectare)[29].
m. Voor Doelwijk II geldt een maximum milieucategorie van 4.1 (met uitzondering naar 4.2) en voor Gouwepark II een maximum milieucategorie van 3.2[30]. Kavels op het bedrijventerrein zijn maximaal 5 hectare[31].
n. 6-8 woonwagenstandplaatsen[32] (verspreid over meerdere locaties);
o. Scholen (basisonderwijs en eventueel voortgezet onderwijs) liggen op maximaal 2km van gymzaal/sporthal[33].
p. Voor de minimale spreiding van speelplekken hanteren we de volgende maximale afstanden[34]:
   i. Buurtniveau – 0 tot 6 jaar – actieradius 150m.
   ii. Buurt en wijkniveau – 6 tot 12 jaar – 350m.

[23] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.
[24] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.
[25] Masterplan Middengebied Zuidplaspolder
[26] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.
[27] Inclusief m2 voor kinderopvang, bso, gymzalen etc.
[28] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.
[29] Dit wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In afwijking op het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (waarin maximaal 40 woningen per hectare is opgenomen).
[30] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.
[31] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan
[32] Conform wettelijk taak.
[33] Ruimtelijke verkenning Voorzieningenprogramma Middengebied (bijlage 4)
[34] Speelruimteplan Zuidplas

iii. Wijkniveau of bovenwijks - vanaf 12 jaar – 1000m (bovenwijkse voorziening).

q. 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 Kulturhus, een multifunctioneel gebouw[35] 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.

"De ambitie is een 'dorp met een ziel te maken' waarin de fysieke omstandigheden de sociale samenhang en saamhorigheid versterken"

4.2 Thema: Klimaat en toekomstbestendigheid

Masterplanambities: Klimaatrobuust dorp en landschap en Adaptieve ontwikkeling.

Deze ontwikkeling kenmerkt zich doordat er op zo'n manier ontwikkeld wordt, dat het gebied veranderingen goed kan opvangen (klimatologisch, maar bijvoorbeeld ook demografisch). Hierbij zijn water en bodem leidend. In het bijzonder is de ontwikkeling voorbereid op de consequenties van klimaatverandering[36], zoals extreme neerslag, droogte, hitte en zeespiegelstijging. De Zuidplaspolder is een veilige polder, maar bij nieuwe ontwikkelingen moeten we rekening houden met mogelijke calamiteiten (zoals voor de gehele laaggelegen Randstad het geval is). Dit houdt in dat voor het Middengebied in voldoende mate adaptieve en mitigerende maatregelen worden genomen, en dat het beheer van het gebied wordt aangepast aan de veranderende klimatologische omstandigheden.

4.2.1 Ambities

a. Water en bodem sturend[37]: De variatie in de natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied. De hogere ligging van de kreekrug wordt benut om het Kreekrugdorp met hogere woondichtheden te bouwen. Onze ambitie is om restzetting te beperken tot 10 centimeter in 30 jaar, de gemeente gaat hiervoor op zoek naar aanvullende financiele middelen.

[35] Kaders voor dorpshuisfunctie (2017)
[36] Conform het Convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente Zuidplas ondertekend is en door de gemeenteraad (bij vaststelling van het Masterplan Middengebied) van toepassing verklaart op de ontwikkeling van het Middengebied.
[37] https://open.overheid.nl/documenten/ronl-c35e65eba0903d738ae26dab222462337b0d8de7/pdf

b. Voorkomen van opbarsting: Bij de uitbreiding van watergangen en waterpartijen is de bodemgesteldheid, specifiek opbarsting en welvorming een aandachtspunt. Dit moet worden voorkomen vanuit waterkwaliteitsoogpunt.
c. Verminderen van bodemdaling: Door de waterpeilen te verhogen wordt kwel beperkt, de waterkwaliteit verbeterd en bodemdaling verminderd.
d. Vasthouden hemelwater[38]: Iedere druppel houden we zo lang mogelijk vast, om droogte en verzilting tegen te gaan. We houden regenwater vast en gebruiken dit in het gebied en gebouwen.
e. Wateroverlast voorkomen: (Piek)buien kunnen in het plangebied worden opgevangen. In situaties van extreme piekbuien is het watersysteem voldoende robuust voor afvoeren naar en zoveel mogelijk bergen in de buffergebieden in het Middengebied. Afvoer naar de gemalen rondom het gebied wordt zo lang mogelijk uitgesteld.
f. Waterveiligheid: We anticiperen op zeespiegelstijging en calamiteiten[39].
   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 evacuatietijd te kort is, om veilig te schuilen door bijvoorbeeld verticale evacuatie[40].
g. Een robuust watersysteem[41]: We verminderen het aantal peilvlakken zodat er een robuust watersysteem ontstaat.
h. Inpassen van bestaande lintbebouwing: Voor de bestaande bebouwing aan de linten wordt voor wat betreft het waterpeil en in samenspraak met de eigenaren naar maatwerkoplossingen gezocht. In eerste opzet wordt gezocht naar inpassing van de bebouwing in aansluiting op het nieuwe waterpeil. Indien dit niet mogelijk is zal separaat bemalen, verwerven of ophogen in een integrale afweging worden bezien.
i. Groen tenzij: Daar waar mogelijk beperken we de hoeveelheid verharding op het maaiveld (privaat en publiek) ten gunste van hemelwaterinfiltratie en groen.
j. Hittestress voorkomen: Door groen en bomen[42] nabij woningen, locatie waar kwetsbare inwoners wonen en bij speelplekken te plaatsen.
k. 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.
l. 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
m. Drinkwatergebruik beperken. Daarmee anticiperen op schaarste. Ook stimuleren we het gebruik van huishoudwater in plaats van drinkwater.

4.2.2 Uitgangspunten

a. Ten behoeve van de waterveiligheid geldt voor alle nieuwe woningen in het plangebied (exclusief bedrijventerrein)[43]:
   i. Maaiveld/wegpeil: -4,65 NAP,
   ii. Vloerpeil: -4,45 NAP,

[38] Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.
[39] Convenant klimaatadaptief bouwen
[40] Dit wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
[41] Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.
[42] Groeiplaatsen van bomen worden ingericht conform DIOR en het Handboek Normen van het Norminstituut bomen.
[43] Wordt vastgelegd in het bestemmingsplan

iii. Een droge eerste verdieping van minimaal -2,1 m NAP (vluchtmogelijkheid bij falen Maeslantkering en Algerakering) en bij 1/3 van de woningen een tweede verdieping met vluchtmogelijk

b. Meerdere peilvlakken worden samengevoegd tot een beperkt aantal robuuste peilvlakken. Het dorp heeft een gesloten watersysteem met een peilfluctuatie van tenminste 30cm bij een gemiddeld waterpeil van -5.80 m NAP, ten behoeve van waterberging en ecologie.

c. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u)[44].

d. In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd[45].

e. Op privaatterrein wordt een groot deel van de neerslag (50 mm) van een hevige bui (70 mm/u) verwerkt op het terrein zelf of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied. Deze voorzieningen voeren het water de eerste 24 uur vertraagd af en zijn binnen 48 uur weer beschikbaar[46];

f. Bestrijden van hittestress door toepassen van de 3-30-300 regel en de realisatie van 50% schaduwplek binnen verblijfsgebied en binnen 250m van bebouwd gebied[47].

g. Restzettingseis van 20 cm in 30 jaar[48].

h. Klimaatadaptieve openbare ruimte. Concreet betekent dit:

   i. 15% openbare ruimte wordt gereserveerd voor waterberging, groenvoorziening en om klimaat-adaptieve maatregelen te nemen.[49] Hierbij wordt gezorgd voor circulerend water;

   ii. We hanteren een schaduwpercentage van 50% binnen verblijfsgebied en binnen 250 meter van bebouwd gebied[50];

   iii. Tenminste 40% van de oppervlakten wordt warmtewerend en/of verkoelend ingericht mits dit geen negatief effect heeft op de gevoelstemperatuur op verblijfplekken en langzame verkeersroutes[51];

   iv. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de verblijfruimte in de directe omgeving[52];

i. Grootschalige waterberging vindt in elk geval plaats in de Watertuinen, energielandgoederen en het 4e Tochtpark. Deze gebieden vormen een robuuste waterbuffer.

---

[44] Convenant klimaatadaptief bouwen
[45] Convenant klimaatadaptief bouwen
[46] Convenant klimaatadaptief bouwen
[47] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.
[48] Deze eis is gebaseerd op financiele haalbaarheid (en niet op kosteneffectiviteit in 60 jaar volgens het convenant klimaatadaptief bouwen).
[49] Masterplan Middengebied Zuidplaspolder
[50] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.
[51] Convenant Klimaatadaptief bouwen
[52] Convenant Klimaatadaptief bouwen

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

4.3 Thema: Mobiliteit

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

Zuidplas wil een goed bereikbare gemeente zijn, voor iedereen. Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor economische activiteit, vitaliteit en ontplooiing. In het Masterplan is ingezet op de doelstelling 'Eerst bewegen, dan bouwen'. Dat betekent dat invulling van de mobiliteitsopgave zoveel mogelijk vooruitloopt op, of tenminste hand-in-hand gaat met, de mobiliteitsvraag vanuit de ontwikkeling van het Middengebied. Tegelijkertijd zullen niet vanaf de start van het dorp álle mobiliteitsmaatregelen reeds zijn uitgevoerd (hoofdstuk 6 gaat nader in op de fasering van de maatregelen). Daarnaast gaat het Masterplan uit van de mobiliteitsvolgorde in het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit als een dienst (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 verkeersdrukte op het omliggend wegennet én is er in het ontwikkelgebied meer ruimte voor ontmoeten, recreëren, spelen, bewegen en klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte. Het Vijfde Dorp biedt een unieke kans om hier al in de stedenbouwkundige planvorming op in te zetten en om een integraal mobiliteitsconcept goed te integreren en af te stemmen op het woon- en voorzieningenprogramma.

4.3.1 Ambities

a. <u>STOMP-principe wordt uitgebreid tot Thames-principe</u>[53]: In het Masterplan was het STOMP-principe vastgelegd; verplaatsingen binnen het Vijfde Dorp te voet en met de fiets, en voor de verplaatsingen daarbuiten stimuleren we zoveel mogelijk doorfietsroutes, het Openbaar Vervoer en deelmobiliteit. Dit principe wordt uitgebreid tot de mobiliteitsvolgorde in het Thames-principe: Thuis werken en voorzieningen nabij (sturing door ruimtelijke ordening, nabijheid voorzieningen), Actieve Mobiliteit (stappen en trappen), Mobiliteit als een dienst, Elektrificatie en Stadslogistiek[54].
b. <u>Grote modal shift</u>: We zetten in op een modal shift gericht op tenminste 5%, met het streven naar tenminste 15% minder autoverplaatsingen[55]. Dit betekent dat ten opzichte van een reguliere

[53] Thames is een verfijning van het STOMP-principe uit het Masterplan.
[54] Onderbouwd in het mobiliteitsconcept Middengebied (bijlage 1).
[55] De ambitie om een modal shift van 15% autoreductie te bewerkstelligen is vastgelegd in het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER op basis van het Mobiliteitsconcept (zie bijlage 1).

ontwikkeling van een nieuwbouwwijk, het aantal autoverplaatsingen binnen, van en naar het Vijfde Dorp met 5%[56] tot 15% wordt beperkt. De privéauto krijgt in het Vijfde Dorp binnen het mobiliteitsconcept de laagste prioriteit (in lijn met STOMP- en THAMES-principe). De auto wordt op enige afstand van de woningen geparkeerd.

c. Excellente fietsroutes:
   i. Bestaande OV-knopen en de voorzieningencentra van het Vijfde Dorp zijn goed bereikbaar met de fiets. Waar mogelijk middels ongelijkvloerse kruisingen van doorgaande fietsroutes[57] met wegen voor auto's met hoge autosnelheid (hoger dan 50 km/u).
   ii. In het ontwikkelgebied komt een fijnmazige structuur van fietsroutes.
   iii. De voorzieningencentra van het Vijfde Dorp, Gouda en de omliggende dorpen zijn goed bereikbaar met de fiets en nieuwe actieve verkeersmodaliteiten (o.a. speed pedelec).

d. Ommetjes: Ommetjes zijn gekoppeld aan landschappelijke structuren, omliggende landschappen en groene plekken. Zo ontstaat een goede beleving van landschap en natuur. Het nieuwe dorp en de omliggende landschappen worden zo vanzelfsprekend met elkaar verbonden en er ontstaat overal een gevoel van buitenleven.

e. Openbaar Vervoer en Hoogwaardig Openbaar Vervoer: Goed openbaar vervoer is essentieel voor het slagen van het beoogd mobiliteitsconcept voor de ontwikkeling.
   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 tevens hubs 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). Deze liggen aan de Noordelijke Hartlijn en nabij het bedrijventerrein is ook een halte voorzien. De loopafstand vanaf een woning naar een HOV-halte in het Vijfde Dorp is maximaal 500 meter (bij OV is die afstand kleiner) .
   iii. Voorzieningen en andere belangrijke bestemmingen liggen zoveel mogelijk direct nabij een halte.
   iv. De ambitie is OV dat 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).

f. 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 het Vijfde Dorp deelmobiliteit beschikbaar te hebben, tenminste gekoppeld aan hub's en/of ov-haltes. 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.

g. Logistiek en afval:
   i. We beperken logistieke bewegingen in het Vijfde Dorp zoveel mogelijk en de logistieke bewegingen die er zijn worden slim en veilig ingericht om zo veel mogelijk verkeersoverlast te voorkomen.
   ii. Logistieke bewegingen in het Vijfde Dorp 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 afvalverzamelingsplekken.

h. De Groene Slinger: De Slinger is de ´ringweg´ van het dorp. Vanaf De Groene Slinger wordt het dorp naar de omgeving ontsloten. Op de Slinger is er ruimte voor ontsluiting van de automobiliteit

[56] Op basis van de BOK is een minimale reductie van 5% ten opzichte van een normale ontwikkeling (zonder extra maatregelen om autogebruik naar beneden te krijgen) een voorwaarde is voor de ontwikkeling.
[57] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER.

en wordt de verkeersruimte niet gedeeld met langzaam verkeer. De Slinger krijgt een snelheidsregime van 30 km/uur.

i. Auto te gast, in het gebied buiten de Hartlijnen: In het Vijfde Dorp is de auto is te gast, zoveel mogelijk straten worden ingericht als verblijfsgebied (geen parkeren in de woonstraten, met enkele uitzonderingen voor mindervalide parkeren). Het gebied binnen de Hartlijnen wordt autovrij ingericht (maar blijft toegankelijk voor hulpdiensten). In het dorp wordt autoverkeer op de Hartlijnen onmogelijk gemaakt (met uitzondering van (H)OV op de Noordelijke Hartlijn).

j. Parkeren: Parkeren is het sluitstuk van het mobiliteitsconcept. De parkeernorm volgt uit de realisatie van beoogde ambities en uitgangspunten ten aanzien van alternatieven voor de auto, hub's en OV[58]. 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).
    a. Geen parkeren in de openbare ruimte aan de straat, met uitzondering van mindervalide parkeren en deelmobiliteit.
    b. In 80% van de gevallen ligt de hub binnen een loopafstand van 200 meter (werkelijke afstand, niet hemelsbreed).
    c. 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.
    d. Bezoekers van het dorpshart kunnen parkeren in een gebouwde parkeerhub bij het dorpshart.

k. Multifunctionele hubs: Parkeren gebeurt in multifunctionele hubs, waarin ook andere buurtfuncties zijn ondergebracht zoals een buurthuiskamer (sociaal programma), pakkettenwand, onderhoudspunt voor fietsen, flexwerkplek en buurtbatterij[59]. 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.

l. 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.

m. Bereikbaarheid zittende bedrijven in het plangebied: Bedrijven in het plangebied kunnen hun huidige (transport)bewegingen voortzetten. Wel stimuleren we de vermindering van gemotoriseerde transportbewegingen en voorkomen we ruimtelijke initiatieven die leiden tot een uitbreiding van gemotoriseerde transportbewegingen zoveel mogelijk.

n. Voorkomen extra knelpunten in de auto-infrastructuur: Samen met de bestuurlijke partners van de gemeente Zuidplas (Provincie Zuid-Holland en de leden van de Grondbank RZG) zijn er afspraken gemaakt[60] om inframaatregelen 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.

4.3.2 Uitgangspunten

Langzaam verkeer

a. De Zuidelijke Dwarsweg fungeert als belangrijke fietsroute van en naar het Vijfde Dorp.
b. Binnen de grenzen van het plangebied verbeteren we de volgende fietsroutes:
    a. De Zuidelijke Dwarsweg wordt een doorgaande fietsroute tussen Rotterdam Nesselande, het dorpshart en Waddinxveen/Triangel.
    b. De Hartlijnen verbinden Nieuwerkerk aan den IJssel met het dorpshart van het Vijfde Dorp en Gouda.

[58] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis het MER, op basis van het mobiliteitsconcept (bijlage 1). Vormt een afwijking op vigerend beleid. De Nota parkeernormen wordt conform uitgangspunten in deze NvU aangepast. Per fase in de ontwikkeling wordt een parkeerbalans opgesteld om de parkeerbehoefte te bepalen op basis van de uitgangspunten mobiliteitsconcept.
[59] Voortbordurend op het Masterplan, is het werken met multifunctionele hubs verankerd in het door het college van B&W voorkeursalternatief mede op basis van het MER, mede op basis van het concept mobiliteitsconcept (bijlage 1).
[60] Bestuurlijke Overeenkomst en Deelovereenkomst Mobiliteit

   c. De Middelweg-Bredeweg wordt een fietsroute tussen Moordrecht, het dorpshart van het Vijfde Dorp en Moerkapelle.
   d. De Knibbelweg vormt de fietsroute naar Zevenhuizen.
c. Fietsers kunnen de Groene Slinger gelijkvloers kruisen en hebben hierbij voorrang. Dit is mogelijk in verband met de lage maximum snelheid op de Slinger[61].

HOV en OV

d. Een HOV-bus kan gebruik maken van een busroute binnen het ontwikkelgebied en zo files binnen het ontwikkelgebied vermijden[62]. 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[63]. Deze busroute 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

a. Het dorp wordt autoluw ingericht. Op de hoofdontsluitingswegen geldt een maximum snelheid van 60 km/uur buiten de bebouwde kom van het Vijfde Dorp. De Groene Slinger en de ontsluitingswegen hebben een verkeersfunctie voor de auto, hier geldt binnen de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/uur[64]. Voor het woongebied binnen de Groene Slinger en in de Watertuinen[65] wordt maximaal 15 km/uur gestimuleerd door de inrichting; de auto is hier te gast.
b. 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 het Vijfde Dorp worden fysiek onmogelijk gemaakt om sluipverkeer door het Vijfde Dorp te voorkomen.
c. De hoofdinfrastructuur ontsluit het Vijfde Dorp met drie ontsluitingswegen vanaf de Moordrechtboog (N457) en de N219.
d. De bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de naastgelegen bedrijventerreinen Doelwijk I respectievelijk Gouwepark I.
e. 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.
f. De ondergrondse infrastructuur voor laadvoorzieningen wordt volgens het Bouwbesluit bij de bouw al aangelegd bij alle parkeerplaatsen.
g. In Fase 1A starten vanuit de Nota maatwerk parkeren als formeel-juridisch kader, waarbij het gemiddeld aantal aan te leggen parkeerplaatsen in Fase 1A bij aanvang niet lager kan zijn dan 1.3.

[61] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER.
[62] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER
[63] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER.
[64] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER.
[65] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER.

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

4.4 Thema: Gezonde leefomgeving, Ecologie en Landschap

Masterplanambities: Tegengaan verrommeling en een gezonde leefomgeving met biodiversiteit.

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

4.4.1 Ambities

a. Buitenleven en beweging: Het plangebied nodigt uit tot het buitenleven. Nieuwe en bestaande ecologische en recreatieve routes verbinden het dorp met het landschap. Recreatieve routes/ ommetjes zijn gekoppeld aan landschappelijke structuren, omliggende landschappen en groene plekken. Zo ontstaat een goede beleving van landschap en natuur en is het nieuwe dorp vanzelfsprekend verbonden met het omliggende landschap.
b. Gezonde leefomgeving: Mensen worden in het plangebied verleid tot beweging en ontmoeting. De niet-woonfuncties worden zodanig gepositioneerd dat activiteiten, ontmoetingsplekken en het groen in de buurten elkaar versterken. De buitenruimte is sportief en laagdrempelig, zodat de beweegbaarheid voor iedereen 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[66].
d. Ecologisch netwerk: We ambieren een robuust en fijnmazig ecologisch netwerk. Dat netwerk is gekoppeld aan het recreatieve netwerk. Grotere en kleinere ecologische routes voor insecten en kleine zoogdieren vormen een netwerk, waarmee verschillende waardevolle natuurgebieden worden verbonden in en om het dorp en de omgeving.
e. Groen[67]: 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 op loopafstand. We zetten in op een grote variatie aan groentypes.
f. Sport[68]: In het dorp is plek voor zowel verenigingssport als ongebonden sport, voor iedereen.

[66] Ruimtelijke verkenning Voorzieningenprogramma Middengebied (bijlage 4)
[67] Het door het college vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER
[68] Sport- en accommodatievisie 2020-2030

g. Verbeteren waterkwaliteit: We streven een schoon oppervlaktesysteem na. We verhogen onder meer de waterpeilen. Een verhoogde waterkwaliteit is van groot belang voor de biodiversiteit.
h. Natuurinclusief: Het groene-blauwe casco legt ecologische verbindingen, verrijkt leefgebieden van belangrijke soorten en vormt een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte (biodiversiteit). De toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestgelegenheid voor diverse soorten vogels, insecten, vlinders en vleermuizen. Ook de bebouwing draagt zo goed mogelijk bij aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Er wordt bewust ruimte voor biodiversiteit gecreëerd in de openbare buitenruimte en bij alle gebouwen waarbij dit mogelijk is.
i. Vier groene structuren: We ambiëren vier groene structuren, met een eigen karakter om het Vijfde Dorp 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. Toegroeien naar een toekomstbestendig waterpeil.
    ii. De Groene Waterparel
        a. Verhogen van de toegankelijkheid en recratieve 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 KWI-Bos
        a. Vormt de groene buffer voor ecologie en recreatie tussen de infrastructuur aan de oostzijde van het plangebied en het Vijfde Dorp.
        b. Bevat nieuwe woonvormen, gezondheid en bewegen (maximaal 125 woningen).
        c. Bevat Sportvoorzieningen.
j. Vierde Tochtpark: Het tochtpark wordt, in aanvulling op de EVZ, ingericht als groene natuurverbinding[69].
k. Groen Dorpspark: Het dorpspark staat in het teken van sport, beweging en ontmoeting. Naast een cluster maatschappelijke voorzieningen, zijn hier meerdere buitensportverenigingen gevestigd. Het park bevat brede wandel- en fietspaden, ook toegankelijk voor mindervaliden.
l. Groene mantel bedrijventerrein: Ten behoeve van de gezondheid en landschappelijke uitstraling heeft het bedrijventerrein een groene zoom.
m. 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 dorpwordt zoveel mogelijk ingezet op het beperken van geluidshinder en andere overlast in de realisatiefase.

4.4.2 Uitgangspunten

a. Het waterpeil zorgt ook in 2100 voor het beperken van kwel, waarbij we rekening houden met ca. 1 meter zeespiegelstijging:
    a. Peil -5.80m NAP (kreekrugdorp, watertuinen, Vierde Tochtpark, energielandschap), maximale peilfluctuatie = 30cm (-5.65 tot -5.95 NAP)[70]
    b. Bestaand peil voor het Koning Willem I bos en bedrijventerrein.
b. De bedrijventerreinen hebben een groene zoom van minimaal 20 meter.
c. Onze inwoners hebben vanuit huis zicht op 3 bomen[71], elke buurt is voorzien van minimaal 30% bladerdek en er is binnen 300 meter van elke woning een park of groene ruimte aanwezig. Een centraal groenpark (cq dorpspark) is op max 750 meter afstand bereikbaar (maximaal 20 minuten lopen)[72].
d. Elke woning heeft minimaal 75 m2 openbaar groen[73].

[69] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER
[70] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER.
[71] Beleidsuitgangspunten groen, collgeprogramma.
[72] Beleidsuitgangspunten groen, uitvoeringsprogramma dorpsgroen.
[73] Beleidsuitgangspunten Groen Zuidplas.

e. Natuurvriendelijke oevers[74]: hebben een talud dat niet steiler is dan 1:3 en de oevers hebben een toegangspad van minimaal 3 meter voor onderhoud. We hanteren tenminste 50% natuurvriendelijke oevers in de openbare ruimte en op de bedrijventerreinen[75].
f. Een ecologische verbindingszone wordt zorgvuldig ingepast in het Middengebied. De Ecologische Verbinding bestaat uit een minimaal 50m (exclusief oppervlaktewater) brede zone met een doorlopende waterloop met ecologische oeverzones, aangevuld met plas-draszone met moeras, ruigtezones, natte en droge graslandzones. De provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor de realisatie; de gemeente maakt deze planologisch mogelijk[76].
g. In het energielandschap:
    a. Zorgvuldige groene inpassing van het energielandschap, door middel van een groene zoom van minimaal 40 meter en een 80 meter landschappelijke buffer naar de Watertuinen.
    b. Landschappelijke inpassing van de EHS-verbindingszone langs de N219 tussen de 3e Tocht en het spoor (25-50 meter).
h. Het KWI-bos:
    a. Een robuust bos raamwerk (minimaal 30-40 meter brede boszones).
    b. Bevat maximaal 125 woningen met een maximale bouwhoogte van 13 meter[77]

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

4.5 Thema: Duurzaamheid

Masterplanambities: Energieneutraal, Circulair en lage CO2.

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

4.5.1 Ambities

[74] Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER.

[75] Wordt verankerd in het bestemmingsplan.

[76] Wordt verankerd in het bestemmingsplan.

[77] Wordt verankerd in het bestemmingsplan.

a. Energie-neutraliteit op gebiedsniveau[78]: Er wordt in een jaar minimaal evenveel elektriciteit opgewekt in het gebied als gebruikt (álle gebruikte elektriciteit, inclusief laden voor grootschalige elektrificatie van mobiliteit in de nabije toekomst, lantaarnpalen etc.)[79].
b. Geen kale daken: De daken van de bebouwing (inlcusief de bedrijventerreinen) in het Ontwikkelgebied worden optimaal ingezet voor het opwekken van energie. Waar mogelijk groene daken realiseren (in combinatie met zon-op-dak) om waterberging, water vasthouden, koelte, biodiversiteit en de efficiëntie van PV panelen te bevorderen. Bij de opwekking van energie zetten we in op meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld door zonnepanelen bij de hubs.
c. Energielandschappen: In het ontwikkelgebied worden energielandschappen aangewezen die worden gerealiseerd met een optimaal rendement, met inachtneming van een goede landschappelijke inpassing.
d. Slim elektriciteitnetwerk[80]: Het streven is om de energieopwekking, -verbruik en -opslag middels een 'slim netwerk' met elkaar in balans te brengen, ook voor de bedrijventerreinen. Hiermee borgen we betaalbare en betrouwbare elektriciteitsinfrastructuur.
e. Een duurzame warmtevoorziening [81]: Duurzame, betrouwbare en betaalbare warmte- en koude voorziening voor ruimteverwaming van woningen en gebouwen.
f. Natte teelt: In de Groene Schakel wordt ingezet op natte teelten en biobased bouwmaterialen (bijvoorbeeld lisdodde of bouwcomposiet) die in de (lokale) bouw van nieuwe woningen gebruikt kunnen worden.
g. Circulair bedrijventerrein: Voor de bedrijventerreinen wordt ingezet op een circulaire economie, waarin stromen van materialen, energie en water zoveel mogelijk gesloten worden (industrial symbiosis).
h. Circulair materiaalgebruik:
   i. Materiaalgebruik zoveel als mogelijk minimaliseren;
   ii. Waar mogelijk duurzame en circulaire materialen toepassen (materialen met een lage milieubelasting, die bij voorkeur meer dan eenmalig bruikbaar zijn);
   iii. Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk bouwafval tijdens de bouw;
   iv. Optimaliseren van bouwstromen en het beperken van onnodige transportbewegingen;
   v. Er wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk gebruiken van hergebruikte, biobased materialen. Bij gebruik van hout moet het hout uit duurzaam beheerde bossen komen en een FSC- of gelijkwaardig certificaat hebben;
   vi. Er wordt maximaal ingezet op biobased bouwen[82].
i. 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 milleu-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.
j. Gescheiden waterstromen[83]: In het ontwikkelgebied wordt in de gebouwen ingezet op gescheiden waterstromen, zodat niet sterk vervuild water in de woning hergebruikt kan worden. Zwart en grijs water worden gescheiden ingezameld, nutrienten energie worden terug gewonnen.
k. Circulaire sloop: Waar sloop nodig is voor de ontwikkeling, geschiedt dit zoveel mogelijk circulair zodat grondstoffen zo goed mogelijk herbruikbaar zijn.
l. Lage CO2-uitstoot: Tijdens bouw en sloop zetten we in op het gebruik van werkvoertuigen die op duurzame energiebronnen werken, zoals elektrische hijskranen.
m. 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.

[78] Hierbij dient rekening gehouden te worden met de afname in rendement van zonnepanelen door maatregelen ten behoeve van hittestress en dienen de kansen voor opwek op (gebouwde) hubs nog te worden verkend.
[79] Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER.
[80] Masterplan Middengebied Zuidplaspolder.
[81] Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het Collegeprogramma 2022-2026 en overgenomen als all-electric warmtevoorziening in het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER. De mogelijkheid van aquathermie wordt parallel onderzocht.
[82] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER.
[83] Dit wordt nader uitgezocht en uitgewerkt in het sanitatieplan en waterplan.

n. Waterdoorlatende 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).

4.5.2 Uitgangspunten

a. Realisatie van voldoende opwek op land[84] met een maximum van 57 hectare[85], om energieneutraliteit op gebiedsniveau te bewerkstelligen. Bij energie-opwek op land is multifunctioneel ruimtegebruik een vereiste[86].
b. biobased bouwen/houtbouw (grondgebonden woningen naar schatting 50% houtbouw, voor appartementencomplexen waarschijnlijk wel een betonnen kern) en funderen op betonnen palen)[87];
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.[88]
e. Per fase van de ontwikkeling wordt voldoende energielandschap aangelegd om in de energievraag tijdens de bouw en het gebruik van die fase te voorzien.
f. In de realisatiefase wordt getransporteerd via buisleidingen[89] of via transportband.
g. ‘Het visje (gelegen tussen de infrastructuur in het oosten van het plangebied) wordt als ruimtelijke reservering energieopwek in het bestemmingsplan opgenomen en wordt als laatste ontwikkeld als energielandschap, en alleen als dit voor energieneutraliteit noodzakelijk blijkt[90][91].
h. Buiten de Groene Schakel stimuleren van ondernemers om maatregelen te nemen in het kader van Slim elektriciteitnetwerk zoals batterij-opslaginstallaties door dit toe te staan in het bestemmingsplan.

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

[84] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER.
[85] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.
[86] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.
[87] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief van het MER, daarin wordt geadviseerd om maximaal biobased te bouwen.
[88] Zoals voorgesteld in het alternatief circulair/duurzame energie van het MER.
[89] Het door het college van B&W vastgestelde voorkeursalternatief mede op basis van het MER.
[90] Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan.
[91] De invulling van het visje betreft een afwijking ten opzichte van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder.

5. 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. Zij geven oriëntatie, maken de ontstaansgeschiedenis zichtbaar en zorgen voor eenheid en herkenbaarheid langs de lange lijnen in het dorp.
De *gebieden* zijn de ruimtes tussen de structuren in. Afhankelijk van de ligging wordt er gewoond, gewerkt, gerecreëerd of is er ruimte voor natuur en landschap.
Elk gebied en elke structuur, heeft een eigen identiteit die in dit hoofdstuk nader is uitgewerkt.

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

Voor fase 1a wordt een stedenbouwkundig casco uitgewerkt dat ter toetsing wordt voorgelegd aan de gemeenteraad bij de herijking van de NvU in 2024. 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 raamwerkkaart[92]

Leeswijzer
In paragraaf 5.1 worden de structuren voor de ontwikkeling beschreven. Er wordt aangegeven wat het beoogde karakter is voor een structuur door middel een *omschrijving* en er worden *inrichtingsprincipes* voor de verdere uitwerking meegegeven. Deze inrichtingprincipes zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking, met name de stedenbouwkundige deelplanuitwerkingen, bijbehorende

[92] Het casco van structuren en gebieden zal terugkomen in de bestemmingsplankaart (de omschrijvingen en inrichtingsprincipes komen niet als zodanig terug in het bestemmingsplan). Een stedenbouwkundig casco voor fase 1A zal tevens ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

beeldkwaliteitsplannen en het stedenbouwkundig casco voor fase 1A. In paragraaf 5.2 worden gebieden aan de hand van een *omschrijving* en *inrichtingsprincipes* op eenzelfde wijze behandeld. De gemeenteraad zal worden gevraagd de omschrijving en inrichtingsprincipes vast te stellen en daar als gemeente een inspanningverplichting voor aan te gaan, in de verder uitwerking. Dus voor dit hoofstuk geldt geen resultaatverplichting zoals geldt voor de uitgangspunten uit het vorige hoofdstuk. Het hoofdstuk kan gezien worden als een tekstuele beschrijving van het vooropig ontwerp stedenbouw. Dit voorlopig ontwerp voor fase 1A wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundig casco dat ter toetsting aan de gemeenteraad wordt voorgelegd in samenhang met de herijking van deze NvU. De ruimtelijke en beeldende uitwerking van het voorlopig ontwerp is terug te vinden in het concept-Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundigplan Middengebied (bijlage 7).

5.1 Specifieke kenmerken voor de structuren

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

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

5.1.1 Polderlinten en tochten;
5.1.2 Hartlijnen;
5.1.3 Groene Slinger: groene omlijsting Kreekrugdorp;
5.1.4 4e Tocht met Landschapspark;
5.1.5 Halverwegen.

5.1.1 Polderlinten en tochten

Principe Polderlinten

De bestaande lange lijnen in de polder, zoals tochten, polderlinten en de Zuidelijke Dwarsweg, vormen het ruimtelijke raamwerk van het Middengebied. Ze hebben een historische, functionele en landschappelijke waarde. Er is ruimte voor het toevoegen van een aantal erven (zie (concept-) Spelregels Groene Schakel, bijlage 5) met behoud van het zicht op het open landschap en het Koning Willem 1 bos. De polderlinten worden omgevormd tot aantrekkelijke fietsroutes en woonstraten. 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 parallele 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 het Vijfde Dorp. 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 1 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 weerzijden 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 met een 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 burger- en 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 Bierhoogtweg - 2e Tochtweg

De Bierhoogtweg - 2e 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 bloemstalletje of een landwinkel. Groene coulissen zorgen voor de landschappelijke inpassing van bedrijven die in de Groene Schakel liggen. Tevens is er ruimte voor nieuwe erven onder voorwaarde zoals geschetst in de (concept-)Spelregels Groene Schakel (bijlage 5).

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 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.
- 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.

5.1.2 Hartlijnen

Principe Hartlijnen

De Hartlijnen zijn levendige groene dorpsstraten binnen het Vijfde Dorp. 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 dorpse identiteit 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 1 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.

Algemene 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 accent plekken staan verschillende beeldbepalende bomen in een bloem- en kruidenrijk plantvak, met soms een regentuin, of een klein park. Dit draagt bij aan biodiversiteit, een hoge belevingswaarde en klimaatadaptiviteit. De bomen geven schaduw, sfeer en zijn mogelijke foerageerroutes voor vogels en vleermuizen
- De overgang van openbare ruimte naar de woning wordt gevormd door klimaatadaptieve geveltuinen/groene voorstoepen.

Private ruimte

- Dorpse 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 (1m).
- Klimaatadaptieve geveltuinen/groene Delftse stoepen van minimaal 1 meter.

Specifieke inrichtingsprincipes Noordelijke Hartlijn

Publieke ruimte

- Doorgaande busverbinding naar Nieuwerkerk aan den IJssel en Gouda 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 de verlaagde groene bloem- en kruidenrijke bermen (van minimaal 2 meter) aan weerszijden van de busbaan;
- Opsluiting busbaan met een brede opsluitband als begeleiding;
- Veilige oversteekplekken;
- Aanleg rijloper met een minimale breedte van 7 meter voor OV en fiets.

Private ruimte

- De maximale bouwhoogte is 3 lagen en in het centrum 6 lagen, met daarnaast één hoger accent. Het hogere accent draagt bij aan de begeleiding van de openbare ruimte en vormt het oriëntatiepunt in het dorp;

Principeprofiel Noordelijke Hartlijn met OV

<u>*Specifieke inrichtingsprincipes Zuidelijke Hartlijn*</u>

Publieke ruimte

- Doorgaande fietsroute van Nieuwerkerk aan den IJssel naar Gouda, door het hart van het dorp;
- De Zuidelijke Hartlijn heeft een intiemer ~~en groener~~ profiel dan de Noordelijke en geeft ruimte aan fietsers en voetganger;
- Een enkele gevarieerde, veelkleurige bomen~~laan~~ 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 1 bos met elkaar te verbinden;
- Bomen, beplanting, verharding, lichtmasten en inrichtingselementen versterken zowel de verblijfsfunctie als het fietskarakter van de Hartlijn;
- Maatvoering fietsstraat afstemmen op verwachte intensiteit en gebruik voor nood- en hulpdiensten;
- Voetpaden separaat van de fietsstraat voor comfort en veiligheid;
- Gevarieerde aanplant van bomen van verschillenden grootte, conform het handboek bomen, in de 1e of 2e orde grootte.
- Verlaagde groenvakken dienen als wadi/ regentuin ten behoeve van klimaatadatatie.

Private ruimte

- Actieve en hoge plint voor functiemenging.
- Maximale bouwhoogte is 3 lagen en in het centrum 6 lagen.

Principeprofiel Zuidelijke Hartlijn-fietsstraat

5.1.3 Groene Slinger: groene omlijsting Kreekrugdorp

Principe Groene Slinger

De Groene Slinger is een nieuwe landschappelijke structuur die de contour van de hoger gelegen kreekrug volgt en dient als hoofdontsluitingsweg (ring) van het dorp. Er geldt een maximum snelheid 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 Sllinger

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 een informele, slingerende wandelroute onder de bomen;
- De Groene Slinger is in het landschappelijke raamwerk ondergeschikt aan het Landschapspark 4e Tocht en de polderlinten. Waar de Slinger een laan of 4e Tochtpark kruist, stopt de laanbeplanting en gaat het landschap van de kruisende polderlijnen voor.

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 Watertuinen, Groene Schakel, Groene Waterparel of KW1 bos;
- 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 (>1m) 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

5.1.4 Vierde Tochtzone

Principetekening Vierde Tochtzone

<u>Omschrijving Vierde Tochtzone</u>
De Vierde Tocht is een belangrijke waterafvoerlijn in de polder en van essentieel belang voor de Zuidplaspolder en naburige gebieden. Langs de tocht bevindt zich een 70 meter brede strook die vrij moet blijven van bebouwing en dichte begroeiing vanwege ondergrondse leidingen. Dit ruimtelijke geheel vormt samen een ecologisch, polderweiland park 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 4e 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 dorpshart) te accentueren;
- Natuurlijk groenzone die bestaat uit diversiteit aan waterlandschappen (broekbos, veengroei, rietlanden). Ruimte voor experimenteren met veen-en bodemgroei, in combinatie met extensieve recreatie;
- Bestaande slotenpatroon en maaiveld als onderlegger voor toekomstig gebruik;
- Ophoging t.b.v. toegankelijkheid en gebruik voor o.a. spelen, paden, en onderhoud etc.

Private ruimte

- De brede landschappelijke zone (totaal ca. 125m) met water (Vierde Tocht) geeft aanleiding tot verdichting langs de randen met ruimte voor gestapeld programma;
- Grondgebonden woningen en appartementen met optimaal uitzicht op het landschapspark.
- Recreatieve voorzieningen die profiteren van de ligging aan het water (kano- en supverhuur, etc.);
- Stevige bebouwing in hogere dichtheden en grotere bouwhoogten (maximaal 6 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, dakterras) zorgen voor interactie met het landschapspark

Principeprofiel Vierde Tochtzone

5.1.5 Halverwegen

Principe tekening Halverwegen

Omschrijving

Tussen bestaande polderlinten en tochten worden twee structuren toegevoegd: de 'Halverwegen'. Deze dienen als belangrijke ontsluitingingswegen 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.

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 langszaam verkeer (voet/fiets) en als ontsluiting voor de auto (door de Watertuinen vanaf N219 tevens hoofdontsluitingsweg (30 km/uur) van het dorp);
- Openbare toegankelijke oevers (met onderhoudspaden) met een informele wandelroute onder de bomen, langs het water;
- Variatie in profiel bij veranderende woonmilieu Kreekrugdorp – dorpscentrum - Watertuinen;
- Dorpsplein en diverse verblijfsplekken aan het water;

- Toegangsbruggen / duikerbruggen voor ontsluiting van de diverse buurtjes;
- Vrijliggend fietspad ter plaatse van de hoofdontsluiting (N219).

Private ruimte

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

Principeprofiel Halverwegen

5.2 Specifieke kenmerken voor de gebieden

Voor de ontwikkeling van het Vijfde Dorp zijn een aantal deelgebieden gedefinieerd. Elk deelgebied heeft zijn eigen focus, zoals wonen in het Kreekrugdorp en de Watertuinen, 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 groenblauwe 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:

5.2.1 Kreekrugdorp
5.2.2 Watertuinen
5.2.3 Koning Willem 1- bos
5.2.4 Bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II
5.2.5 Energielandschap
5.2.6 Groene Schakel
5.2.7 Agrarische Zone

5.2.1 Kreekrugdorp

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

Ligging Kreekrugdorp

Omschrijving

Het Kreekrugdorp ligt op de kreekrug, een hoger gelegen deel van de Zuidplaspolder waarvan de ondergrond stevig is en 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 omtmoetingsplekken van het dorp en is levendig geaccentureerd 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 (1a)
Voor de eerste fase van het Kreekrugdorp (fase 1a) is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt (zie concept-Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundigplan Middengebied, bijlage 7). De bevindingen die hieruit voortkomen zijn vertaald naar specifieke kenmerken en maatregelen die van toepassing zijn op het Kreekrugdorp als geheel.

Fase 1a Kreekrugdorp

Inrichtingsprincipes Kreekrugdorp

Publieke ruimte

- In het dorpscentrum vormen dorpse straten en stegen een fijnmazig publiekstoegankeljjk 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. Via de Groene Slinger en inprikkers zijn de hubs voor de auto ontsloten. Hubs zijn gecreeerd 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;
- De buurten zijn ongeveer 400x400 meter, met circa 300 woningen per buurt;
- 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 4e Tochtpark.

Principes openbare ruimte Kreekrugdorp

Private ruimte

- De bebouwingsopzet van het centrum bestaat uit gestapelde bebouwing van vier tot zes lagen met een hoge begane grondverdieping en een actieve plint;
- De hogere dichtheid in het centrum geeft aanleiding tot minimaal een gebouwde 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;

Principes bebouwing Kreekrugdorp

5.2.2. De Watertuinen

Ligging Watertuinen

Omschrijving

De ruime opzet volgt de bestaande polderstructuur met het kenmerkende slagenpatroon. Er is meer ruimte voor water doordat sloten verbreed 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 verbindingszones 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 toen en ontstaat een habitat voor vogels, kleine dieren en insecten;
- De maat van de dlag (ca. 40m) 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 beschoeiiing of damwanden;
- Parkeren op parkeereilanden (hubs), landschappelijk ingepast en gecombineerd met zonnepanelen;

Water en bestaande sloten als drager | hoofd groenstructuur | Parkeertuinen/HUB's | Buurten met buurteilanden/buurthart

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 beplaning of hagen, met name op de overgang tussen privaat en publiek eigendom;
- Iedere eilandengroep heeft een mix van categorieën en woontypologieën;

5.2.3. *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 (30-40m) 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 (Middelweg/Bredeweg): 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 (Middelweg-Bredeweg) is ruimte voor horecagelegenheid en boerderijwinkel met een uitloop in het bos;
- Huidige waterpeil handhaven;
- Inpassen leidingenzone.

Private ruimte

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

5.2.4. Bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II

Ligging bedrijventerreinen Doelwijk II (links van A20) en Gouwepark II (rechts van A20)

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

Inrichtingsprincipes bedrijventerreinen

Publieke ruimte
- De bosmantels hebben een natuurlijke opbouw met een zoom en mantelvegetatie, watergangen hebben een natuurlijke oever met een talud flauwer dan 1:3;
- Ontsluiting Doelwijk II via een groene en schaduwrijke rondweg langs de randen (parallel aan de spoorlijnen) en langs de Zuidelijke Dwarsweg;
- Ontsluiting Gouwepark II via groene en schaduwrijke lanen, wegprofiel met groene kruidenrijke bermen;
- Uitbouwen profiel Zuidelijke dwarsweg met doorfietsroute op de bestaande weg en een bedrijfsweg/HOV-route parallel hieraan;
- 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);
- Omzoming met groene bosmantels van minimaal 30m breed.

Private ruimte
- Een open, representatieve en landschappelijk ingerichte zone langs de Zuidelijke Dwarsweg (fiets- en HOV-route);
- Voorkanten van bedrijven gericht op de doorgaande infrastructuur;
- Langs de 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[93] aan de oostzijde N457;
- Bouwhoogte max 10-15m[94];
- 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.

5.2.5. Energielandschap

Ligging energielandschap

Omschrijving
In de overgang van de N219 naar de Watertuinen en in het Visje (tussen A20 – spoorlijn Gouda-Alphen a/d Rijn) liggen de zoeklocaties voor de opwekking van duurzame energie op land. 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 ontoegankelijk 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 tevens voor beperkte zichtbaarheid van de energieopwek. Binnen deze groene omzoming liggen de zonnevelden in een waterrijk landschap. Door het maken van water, rietvelden, Elzenboekbos 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 40m, 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);

[93] Maximale grootte kavel wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.
[94] Wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

- Een extra brede landschappelijke zone als buffer naar de Watertuinen van minimaal 80m;
- 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 EHS- verbindingszone (25-50m) 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.

5.2.6. 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 het Vijfde Dorp, waardoor het dorp vrijliggend in het landschap komt te liggen. De gemeente Zuidplas streeft ernaar om het gebied stap voor stap te transformeren, met nadruk op 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 (EHS) wordt zorgvuldig ingepast in het zoekgebied tussen de 2e en 3e Tocht door de Groene Schakel. De ecologische verbinding bestaat uit brede zone een (min. 25-50m) 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 bestemmingskeer;
- 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 worden aangesloten op de nieuwe/hogere peilen van het Vijfde Dorp;

5.2.7. Agrarische zone

Ligging Agrarische zone

Omschrijving
De Agrarische zone is een gebied dat binnen het plangebied valt en onder het nog in wording zijnde en concerverende bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 valt. Het gebied ligt tussen de 1e en 2e tocht, zie kaartje hierboven “Ligging Agrarsiche zone”.

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 zal in beginsel conserverend worden 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 (volgend uit bestemmingsplan Zuidplas-West) zal de gemeente Zuidplas laten vervallen. De wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van de bedrijventerrein (volgend uit bestemmingsplan Zuidplas-West) zal eveneens komen te vervallen.

6. Fasering

Deze 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 er op wordt ingezet dat de uitgangspunten en ambities over de ontwikkeltijd van het dorp heen gerealiseerd zullen worden.

6.1 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.

6.1.1 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 reeds ontsloten is 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 2.300 woningen (exclusief buitenplaatsen). 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 een buitenplaats met beperkte woningbouw (circa 70 woningen), stedenbouwkundig goed ingepast in een boskamer.

Indicatieve weergave afbakening fase 1A

6.1.2 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 (excl. buitenplaats) wordt uitgegaan van het volgende programma:

- 711 woningen sociale huur (30%) (< € 808,06) waarvan 533 appartementen
- 71 eengezinswoningen middenhuur (3%) (< € 1.065,00)
- 47 appartementen betaalbare koop (2%)(< € 252.000)
- 109 appartementen middelduur laag I (5%) (€252.000 - € 355.000)
- 474 eengezinswoningen middelduur laag II (20%) (€355.000 - € 405.000 NHG-grens)
- 14 appartementen koop (< €425.000)
- 2 appartementen koop (< €500.000)
- 191 eengezinswoningen (< € 425.000)
- 180 eengezinswoningen (< € 500.000)
- 251 2^1 kapwoningen
- 184 vrijstaande woningen
- 67 vrije kavels.
- Totaal: 2.301 woningen.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om nog eens 47 apartementen betaalbare koop (2%) (<€252.000) toe te voegen aan het programma (zodat er 4% betaalbare koop wordt gerealiseerd). Dit betekent een verschuiving in het woningbouwprogramma tot de categorie middelduur laag II.

Met dit programma wordt aangesloten bij de betaalbaarheidsgrenzen van de ontwerp-doelgroepenverordening en het rijksbeleid.

Het programma betreft een indicatief programma met prijspeil 2023. 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 2023: €355.000)
    - 2% onder de betaalbare koopgrens uit de ontwerp-doelgroepenverordening (met de ambitie om dit op te hogen tot 4%).
    - Binnen drie jaar na de start van de woningen worden er 140 tijdelijke woningen gerealiseerd voor jongeren en starters.

In fase 1A worden de volgende voorzieningen gerealiseerd (conform ambitie 4.1.1.u.v):

- 3.500 vierkante meter commerciële voorzieningen, waaronder een (tijdelijke) supermarkt, overige kleinschaligere detailhandel en horeca;
- Circa 18.000 vierkante meter maatschappelijke voorzieningen (bebouwd en onbebouwd), waarbinnen basisonderwijs en eerstelijnszorgvoorzieningen .

Op het bedrijventerrein wordt 25 hectare aan uitgeefbare kavels voorzien. Deze worden ingezet als een gemengd bedrijventerrein voor met name middelgrote bedrijven, waar ook ruimte is voor hogere milieucategorieën. Ook wordt hier ruimte gecreëerd voor te verplaatsen ondernemingen uit het Middengebied.

6.1.3 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 2.300 woningen, voorzieningen en het eerste bedrijventerrein. De concrete maatregelen die we in fase 1A voorzien zijn:

- Nieuwe ontsluitingsweg 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 verkeersregelinstallatie (verkeerslichten) aangelegd. Deze maatregel is onderdeel van het ontsluitingsmodel (genaamd 4H+) waarvoor gekozen is bij het Masterplan Masterplan en onderdeel van de afspraken in de Deelovereenkomst Mobiliteit.
- Parkeren in hubs op maaiveld achter 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 afvalinzamelijk wordt mogelijk gemaakt. De hubs worden waar mogelijk gecombineerd met voorzieningen, zoals ophaalpunten voor paketten.
- 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 of 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. Hiermee wordt de noodzaak voor de auto voor deze ritten minder groot.

In 2024 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 om

6.2 Placemaking, prijsvraag en dorpse woon- en leefkwaliteit

Conform de notitie die met de gemeenteraad is gedeeld over dorps karakter moet een stevig concept worden neergezet voor het Vijfde Dorp. De volgende activiteiten zullen daaraan gaan bijdragen:

- Een bewonersraad zal worden ingesteld met een gevarieerde samenstelling met het oog op de doelstellingen met betrekking tot dorpse woon- en leefkwaliteit.
- In 2024 zal worden begonnen met activiteiten in het kader van placemaking (het geven van gebruikswaarde aan plekken). Het draait immers om mensen, niet om stenen. Dit geven we vorm samen met een nader op te richten community, die bestaat uit potentiele bewoners, ondernemers, geinteresseerden voor het Vijfde Dorp en een afvaardiging van de bewonersraad.
- Daarnaast wordt de procedure voor de naamgeving van het Vijfde Dorp doorlopen.
- Er zal ruimte worden geboden voor maatschappelijke initiatieven.
- Er zal ruimte worden geboden voor collectief particulier opdrachtgeverschap. De gemeente zal dit gaan faciliteren.
- Het informatiecentrum zal in 2024 worden gerealiseerd.

6.3 Voorzieningenprogramma

De gemeente zet bij de ontwikkeling van het Middengebied in op een volwaardig voorzieningenprogramma 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 2.300 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 bouwfase van het dorp. Op basis van prognoses uit het IHP 2023-2027 wordt voor de eerste fase uitgegaan van drie schoolgebouwen. Qua schoolgaande kinderen is een norm van 0,5 leerling per woning gehanteerd. Bij 2.370 woningen betekent dit 1.185 leerlingen. 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 Zuidlas 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 2027) beschikbaar zijn.
- Op basis van het IHP 2023-2027 wordt per basisschoolgebouw ingezet op het realiseren van een kinderopvanglocatie. In combinatie met het bieden van zorg op locatie ontstaan er drie integrale kindcentra ontstaan (IKC's).
- Op het gebied van sport zetten we in op het realiseren van een binnensportaccommodatie (sporthal), aanvullend op de gymvoorziening voor de basisscholen (zie hierboven).
- Een Kulturhus 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 ontplooien en elkaar te ontmoeten. Het gebouw kan ook vroegtijdig dienst doen 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.

6.4 Witte vlekken

De witte vlekken krijgen voorlopig geen specifieke functie, waardoor er ruimte blijft bestaan op 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 6.2 en de bewonersraad.

6.5 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.

6.6 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, te transformeren naar een zone met een hoge natuur- en recreatiewaarde.

Het gebied direct transformeren door het uitkopen van eigenaren, opstallen 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 ontstaat. Om het gebied te transformeren wordt daarom ingezet op:

- Het bieden van een ruimte- voor-ruimteregeling waarmee gestimuleerd wordt dat bedrijfsgebouwen of glasopstallen worden verwijderd en natuur aangelegd 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 bouwmogelijkheden tot bestaande planologische mogelijkheden. Dit houdt in dat er geen medewerking wordt verleend aan verzoeken voor nieuwe bouwmogelijkheden 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.

Vanuit de grondexploitatie voor de integrale ontwikkeling zal naar verwachting op termijn in beperkte mate verwerving plaatsvinden van eigenaren in het gebied, omdat deze (al dan niet) gedeeltelijk in het ontwikkelgebied liggen. In de grondexploitatie voor fase 1A wordt geen budget opgenomen voor verwervingen in de Groene Schakel omdat deze (ver) buiten het plangebied voor fase 1A liggen.

Ook wordt er nog geen budget gealloceerd als bijdrage voor de ontwikkeling van natuur in de Groene Schakel (cq geen bijdrage vanuit fase 1a aan de in het Masterplan Middengebied beoogde impulsgelden 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 Nationaal 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 ontwerp bestemmingsplan voor de Groene Schakel zal eind 2023 in procedure worden gebracht.

6.7 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.

6.8 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 4.3 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 6.1.3 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 vervolgfasen 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 kreekrugdorp 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 wordt vastgelegd dat deze weg moet zijn aangelegd wanneer er 4.500 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 worden gerealiseerd.

6.9 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 Vijfde Dorp zoveel mogelijk wordt beperkt. Er zal echter altijd sprake zijn van enige hinder; dat is niet te voorkomen.

Nog in 2023 wordt 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.

6.10 Bouwrijp maken, aanleg ondergrondse infrastructuur

In 2023 en 2024 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.

6.11 Planproces na vaststelling NvU en participatie

Na vaststelling van de NvU, 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 200-300 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).

6.12 Vervolgfasen ontwikkeling
Wanneer fase 1A in uitvoering is (2027-2028) zal een start worden gemaakt met de voorbereidingen van de vervolgfasen (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.

7. Agenda beleidsontwikkeling

Tijdens het opstellen van de 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. Opstellen maatwerknota parkeren Middengebied (G)
   i. Ten behoeve van het bestemmingsplan, is een maatwerknota parkeernormen opgesteld voor het Middengebied, in lijn met deze NvU. Deze wordt samen met deze NvU ter besluitvorming voorgelegd.
b. Mobiliteitsvisie Zuidplas (G)
   i. De geleerde lessen en verzamelde data ten behoeve van de ontwikkeling van het Middengebied kunnen gebruikt worden in de mobiliteitsvisie voor Zuidplas als geheel, deze visie maakt ook onderdeel uit van Collegeprogramma 'Ruimte voor Iedereen 2022-2026'
c. Fietsroutenetwerk Zuidplas (G)
   i. Er wordt momenteel gewerkt aan een fietsroutenetwerk inclusief kwaliteitseisen. Daarin wordt ook de gewenste fietsinfrastructuur voor het Vijfde Dorp vastgelegd.

2. Klimaat

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

3. Biodiversiteit

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

4. Circulariteit

a. Opstellen circulariteitsbeleid (NG)
   i. De gemeente Zuidplas heeft in het collegeprogramma de ambitie opgenomen om circulair te zijn in 2050. In de huidige situatie ontbreekt er circulariteitsbeleid en dit remt de voortgang naar een circulaire economie. Het is daarom van belang dat er circulariteitsbeleid opgesteld wordt. Dit beleid zal ervoor zorgen dat circulariteit beter geborgd wordt binnen de organisatie. Het beleid zal een breed scala aan thema´s aansnijden, met inbegrip van maar niet beperkt tot: circulair

bouwen/circulaire gebiedsontwikkeling, circulair inkopen, circulaire bedrijventerreinen en reststromen/afval. Daarnaast is het van belang dat de vertaling van beleid naar de praktijk beheerd wordt, gemonitord en bijgestuurd waar nodig. 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 is in de huidige DIOR en dient nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden in de specifieke DIOR voor het Middengebied.

5. Voorzieningen

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

6. Economie

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

7. Openbare ruimte

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

Bijlagen

Bijlage 1: Mobiliteitsconcept Het Vijfde Dorp

Bijlage 2: Samenlevingsopbouw en woningbouwprogramma Middengebied

Bijlage 3: Convenant klimaatadaptief bouwen

Bijlage 4: Ruimtelijke verkenning voorzieningen Middengebied

Bijlage 5: Concept-Spelregels Groene Schakel

Bijlage 6: Afwijkingen DIOR

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