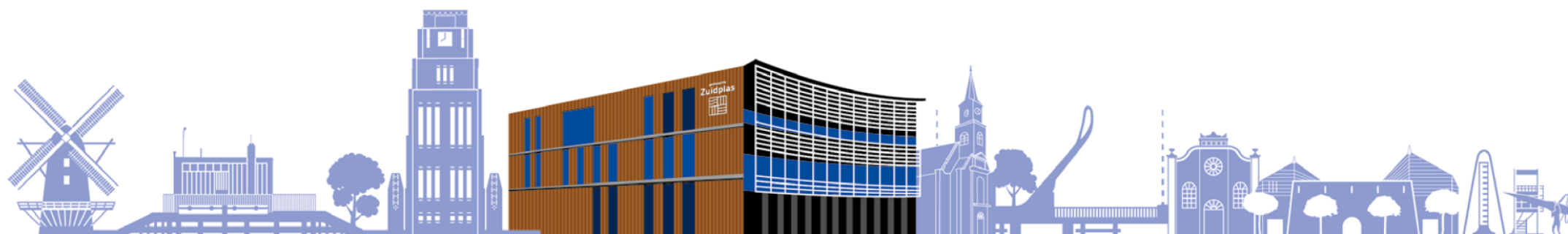




gemeente
Zuidplas

Welkom
Participatieavond
Voorlopig Ontwerp
Stedenbouwkundig plan
Middengebied

29 juni 2023



PLANNING MIDDENGEBIED ZUIDPLASPOLDER

2021				2022				2023				2024				2025			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
	Vaststelling Masterplan Middengebied door de gemeenteraad																		
		Bestuurlijke afspraken met Provincie Zuid-Holland en Grondbank RZG Zuidplas vastgesteld																	
			Voorbereidingen MER en bestemmingsplan																
								VOORLOPIGE PLANNING											
								Besluitvorming VKA MER											
								Opstellen ontwerp bestemmingsplan (incl. inspraak)											
								Opstellen stedenbouwkundige uitwerking											
										Besluitvorming NvU & GREX									
											Besluitvorming bestemmingsplan (incl. MER)								
												Onherroepelijk maken bestemmingsplan*							
																Bouwrijp maken			
																Start bouw			
participatie en communicatieproces				participatie en communicatieproces				participatie en communicatieproces				participatie en communicatieproces				participatie en communicatieproces			

*De huidige praktijk in doorlooptijd bij de Raad van State.

Versie januari 2023

Disclaimer: dit is een indicatieve planning welke op elk moment kan wijzigen.

Nota van Uitgangspunten

- Doel
 - Afspraken tussen college en raad over verdere planuitwerking
 - Kader meegeven voor planuitwerkingen van deelfases en te maken afspraken met marktpartijen
 - Integraal invulling geven aan Masterplan:
 - Ambities en uitgangspunten uit Masterplan kunnen slechts ten dele een plek krijgen in een globaal bestemmingsplan (zie ook volgende slide);
 - De onderbouwing van grondexploitatie(s) vloeit voort uit deze ambities en uitgangspunten (die slechts beperkt in het bestemmingsplan terug te vinden zijn);
 - Het Masterplan is verweven met nieuwe beleidsvraagstukken, die nieuwe dan wel aangescherpte kaders van de raad vragen.
- Hiermee anders dan andere NvUs die de gemeente kent:
 - Gaat om afspraken tussen **college en raad**, niet gemeente en derden
 - Gemeente neemt **actieve rol** in ontwikkeling, t.o.v. faciliterende rol in andere ontwikkelingen

Nota van Uitgangspunten

- Integrale visie uit Masterplan vertaald in:
 - **Ambities**
 - geconcretiseerde doelen/ambities uit het Masterplan;
 - die de gemeente niet (volledig) in eigen hand heeft (er is een afhankelijkheid van samenwerking met en/of financiële bijdragen van derden) en/of;
 - waarvoor het college van B&W een *inspanningsverplichting* aangaat ten opzichte van de gemeenteraad.
 - Dit betekent dat het college van B&W in de periodieke verantwoording aan de gemeenteraad aan zal geven hoe al dan niet invulling is gegeven aan de ambities volgens het pas-toe-of-leg-uit principe.
 - **Uitgangspunten**
 - kaders voor de ontwikkeling van het Middengebied;
 - die de gemeente wel volledig in eigen hand heeft (bijvoorbeeld door het te verankeren in grondexploitatie(s) en/of bestemmingsplannen, waarvoor geen afhankelijkheid is met derden);
 - waarvoor het college van B&W een *resultaatverplichting* aangaat ten opzichte van de gemeenteraad.
 - Dit betekent dat het college van B&W van deze punten niet kan afwijken zonder voorafgaande toestemming van de gemeenteraad.
 - Fasering: ambities zijn “eindplaatje” en in de praktijk worden de maatregelen stap voor stap genomen

MASTERPLAN MIDDENGEBIED

2021

- Positie dorp en Groene Schakel
- Dorp én nieuwe landschappen
- Hart van het nieuwe dorp in fase 1
- Dorpspark als tweede hart later
- Dorpse maat en schaal
- Ruimte voor bedrijven
- Eigen energie
- Nieuwe recreatie en natuur
- Bereikbaarheid (wandelen, fiets, OV, auto)

Legenda

Dorp

- Kreekrugdorp
- Wonen in de watertuin
- Buitenplaatsen
- Linten

- Dorpshart
- Sportbos
- Dorpspark

- Gouwepark II
- Doelwijk II

- Treinstation
- Metrostation

- Zoeklocatie OV-knooppunt

- Snelfietsroute Zuidelijke dwarsweg

- Hartlijn

- Auto-ontsluiting

- Slinger

- Middelweg/Bredeweg

- Recreatieve fietsroute Groene Schakel

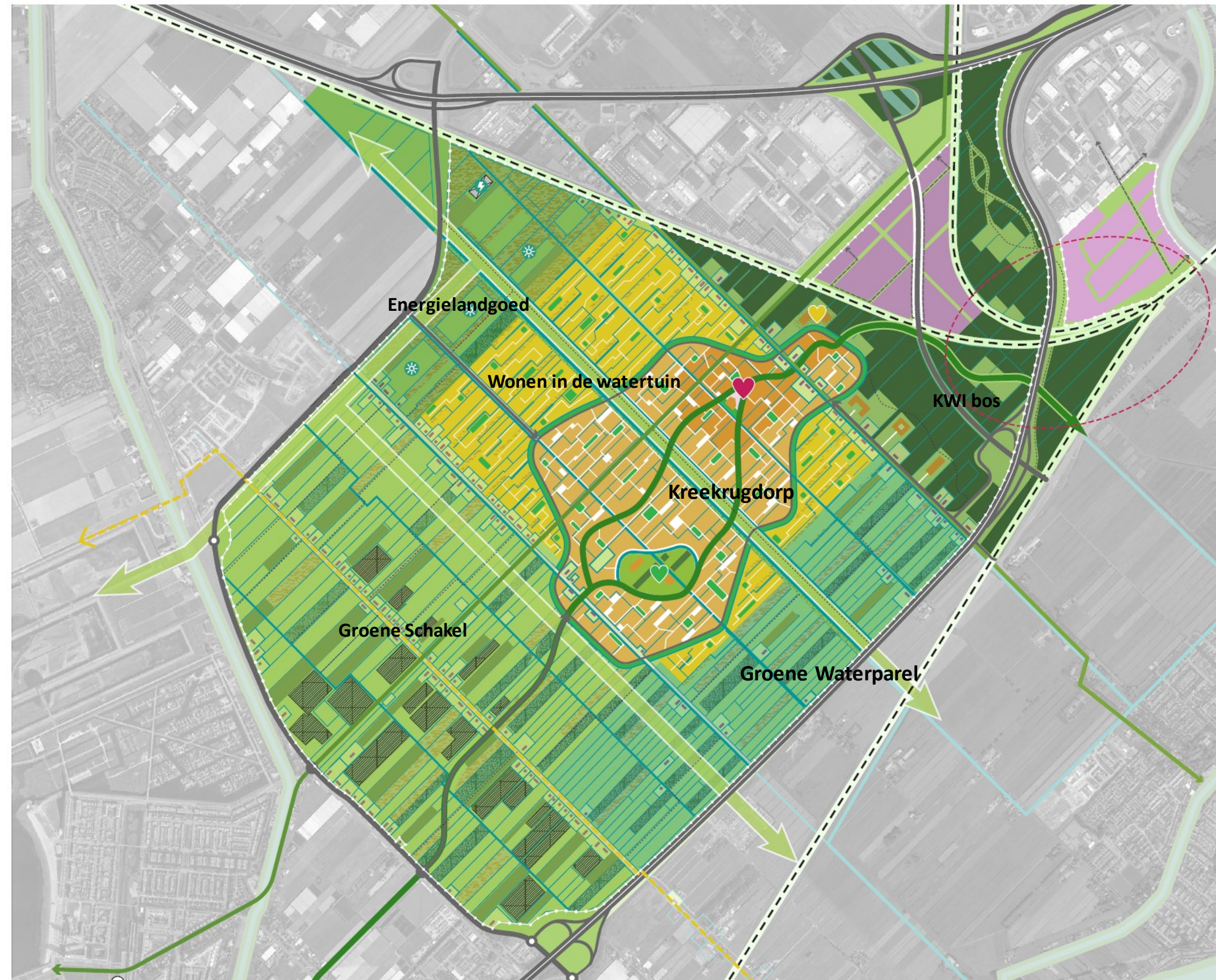
- Onderstation

- Plangrens

Landschap

- Groene Waterparel
- Groene Schakel
- Willem I bos
- Energielandgoederen

- Ecologische verbindingen



CASCO raamwerk voor het nieuwe dorp

Bereikbaarheid, samenhang, klimaat-adaptatie, relatie landschap, recreatief netwerk en natuurwaarden



BODEM- EN WATERSTUREND

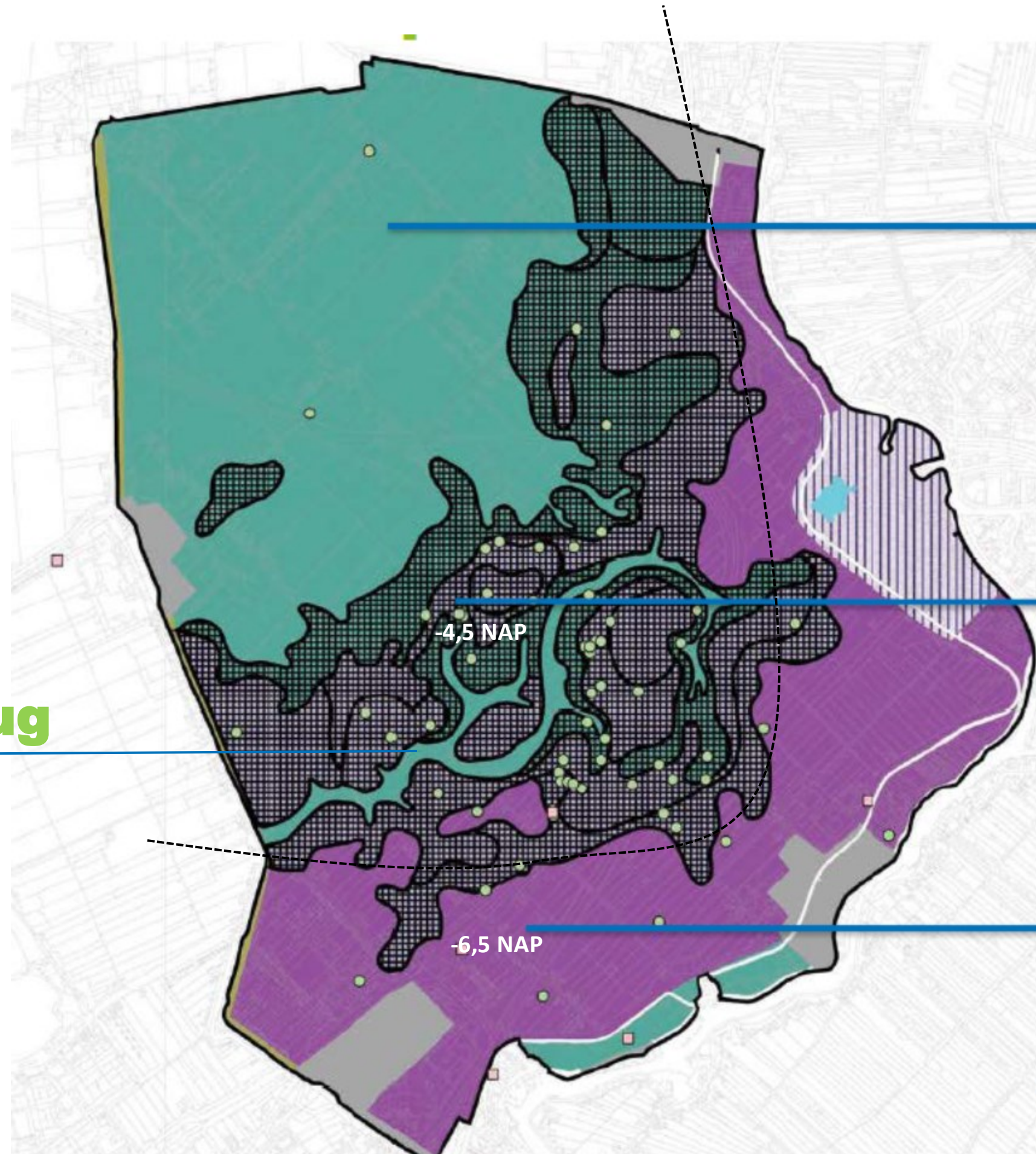
Het pragmatisme van een dorp

Kreekrug

Klei

Katteklei

Veen



ROBUUSTER WATERSYSTEEM IN HET DORP

Minder peilgebieden, hogere waterpeilen

Maatwerk rond een bestaande erven, voorkomen overlast is daar altijd leidend.

VASTHOUDEN HEMELWATER

Hemelwater in het Vijfde Dorp wordt **zo lang mogelijk vastgehouden**.

Daarmee hoeft er **geen gebiedsvreemd water** te worden ingelaten of vermengd te worden met de Groene Waterparel.

ROBUUST WATERSYSTEEM

Lappendeken aan peilvlakken samenvoegen tot **drie robuuste peilvlakken**.

In het dorp een **gesloten watersysteem** met een peilfluctuatie van 30cm (waterberging en ecologie).

Tochten voor afvoer.

WATERVEILIGHEID

Bij dijkdoorbraak een droog dorp

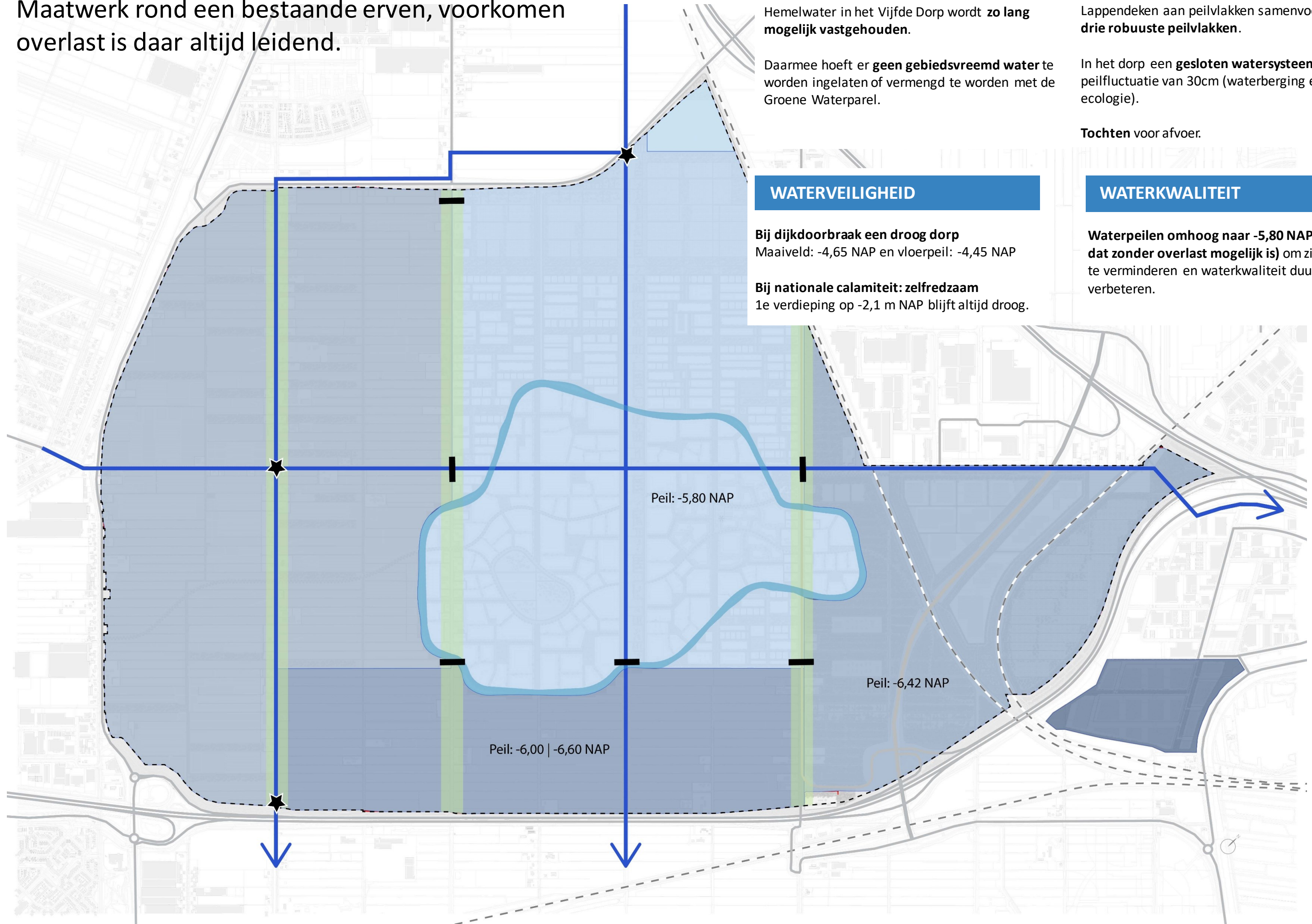
Maaiveld: -4,65 NAP en vloerpeil: -4,45 NAP

Bij nationale calamiteit: zelfredzaam

1e verdieping op -2,1 m NAP blijft altijd droog.

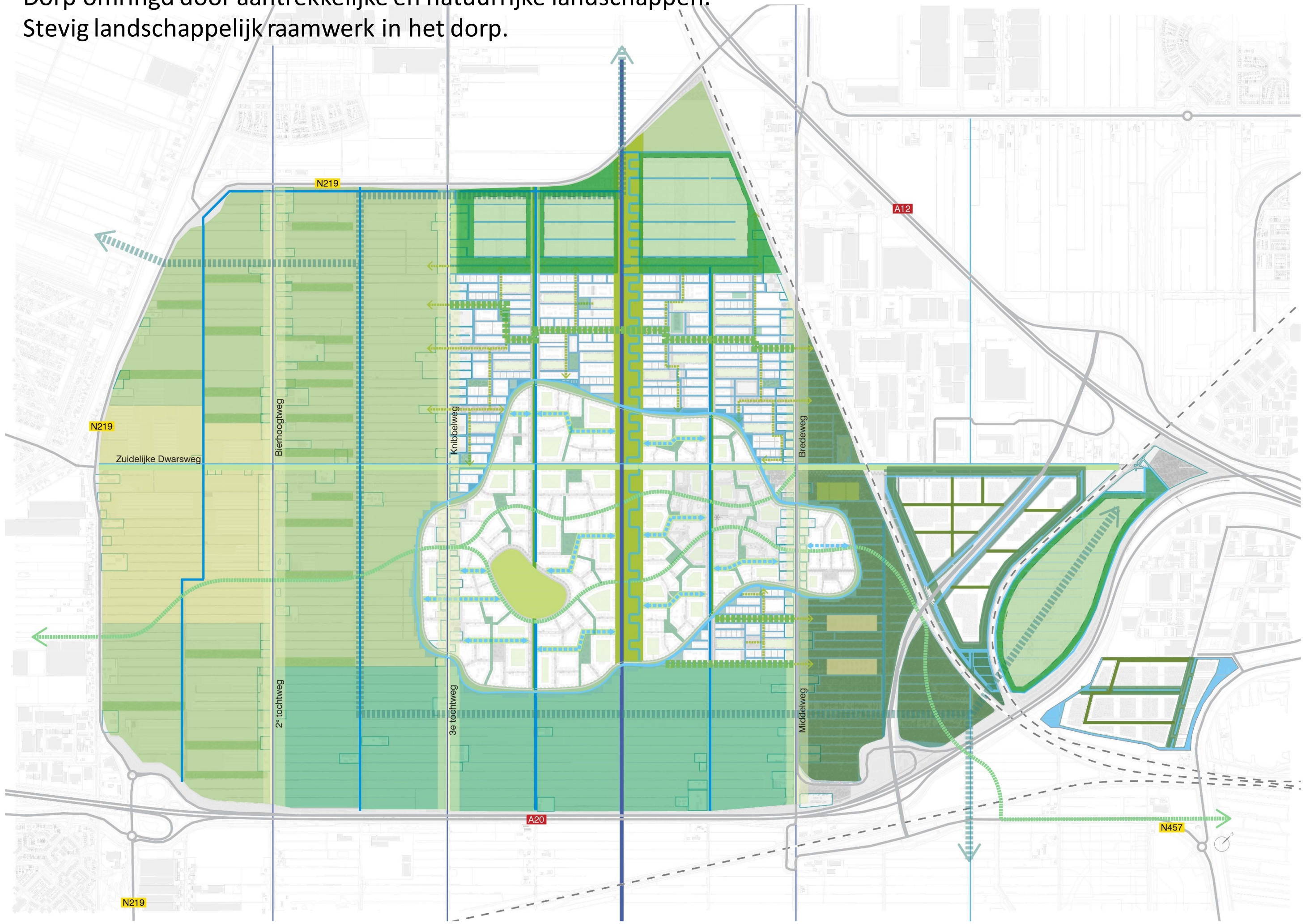
WATERKWALITEIT

Waterpeilen omhoog naar **-5,80 NAP (waar dat zonder overlast mogelijk is)** om zilte kwel te verminderen en waterkwaliteit duurzaam te verbeteren.



LANDSCHAP, NATUUR EN GROEN

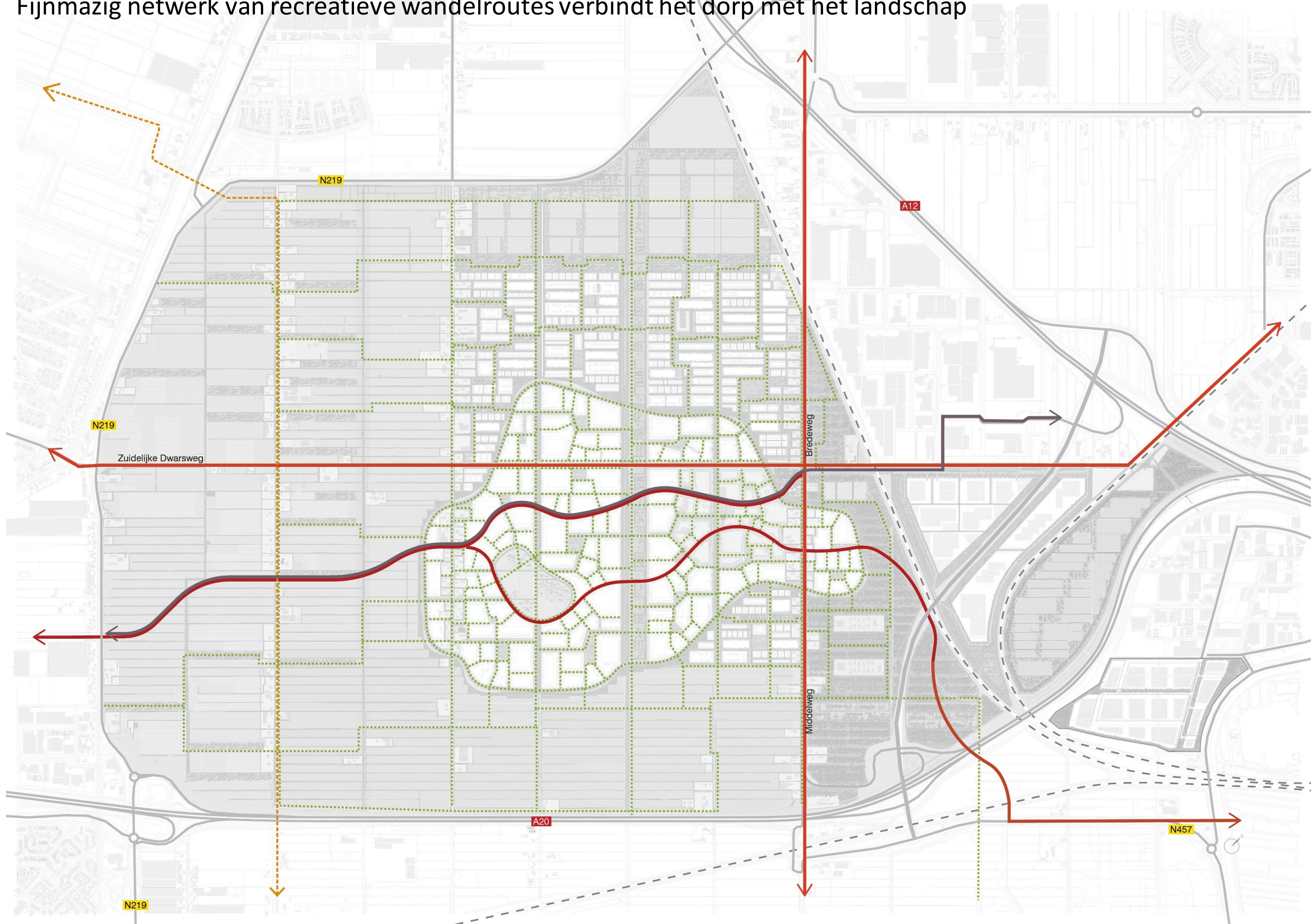
Dorp omringd door aantrekkelijke en natuurrijke landschappen.
Stevig landschappelijk raamwerk in het dorp.



STOMP: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteitsmanagement, Privéauto

Fiets en OV zo aantrekkelijk mogelijk, snelle verbindingen met stations Gouda en Nieuwerkerk aan den IJssel.

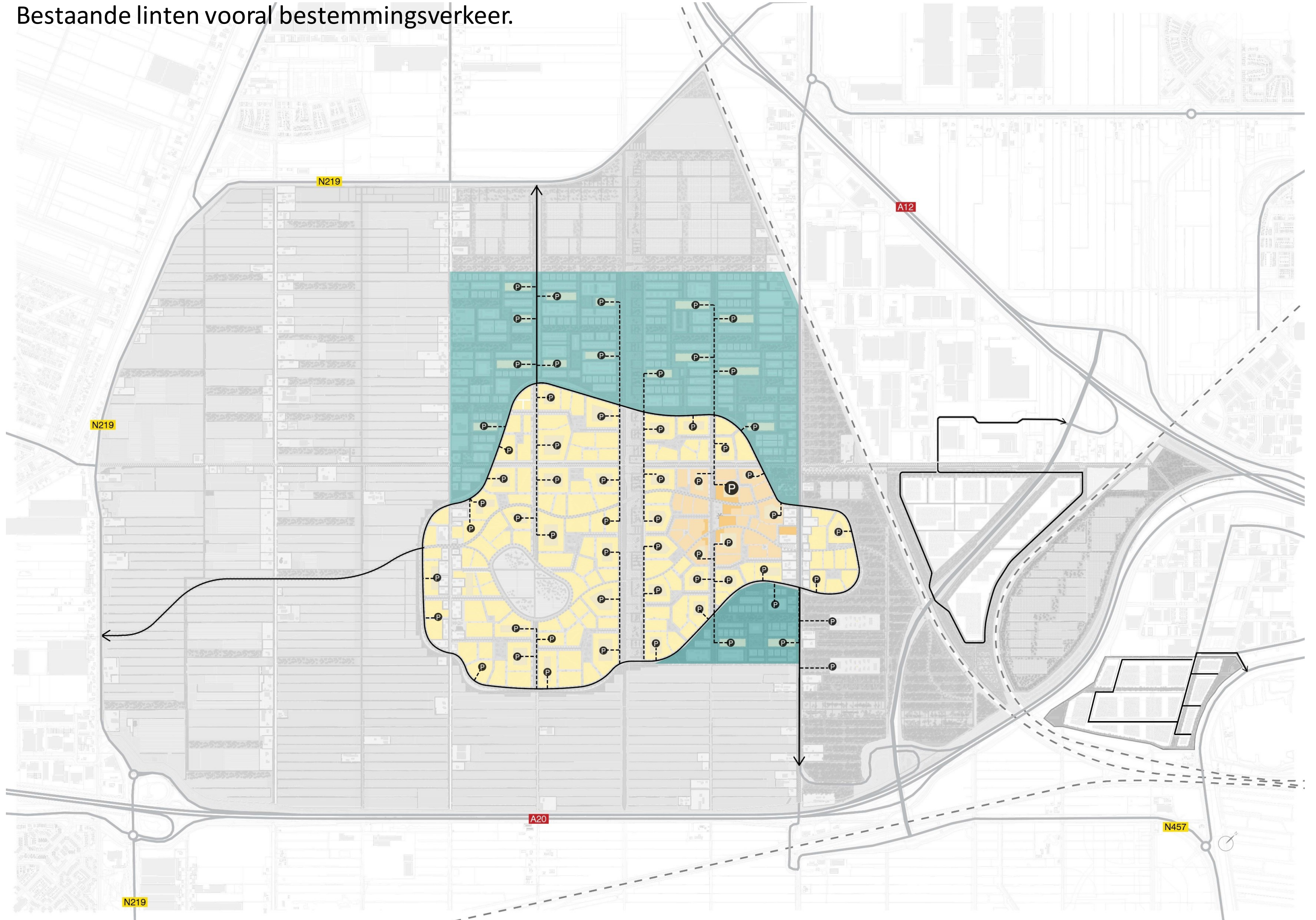
Fijnmazig netwerk van recreatieve wandelroutes verbindt het dorp met het landschap



STOMP: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteitsmanagement, Privéauto

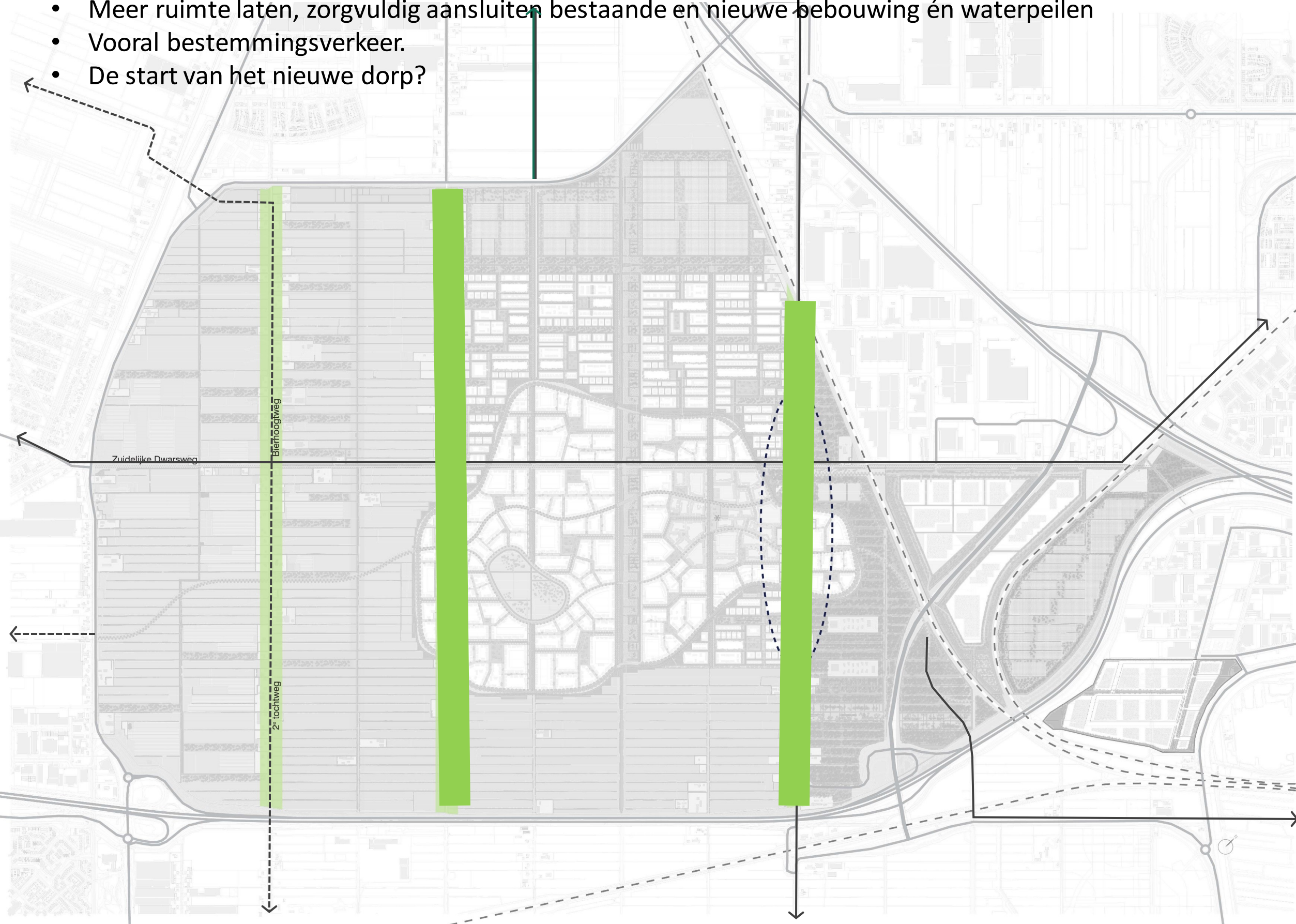
Ontsluiting auto op N219 en A20, inprikkers vanaf de Slinger zorgen voor deels autovrije buurtjes

Bestaande linten vooral bestemmingsverkeer.



POLDERLINTEN EIGEN GEBIEDJES

- Bestaande en enkele nieuwe poldererven, omzoomd met groen en water.
- Wonen, werken en landelijke voorzieningen.
- Meer ruimte laten, zorgvuldig aansluiten bestaande en nieuwe bebouwing én waterpeilen
- Vooral bestemmingsverkeer.
- De start van het nieuwe dorp?



POLDERLINTEN

Bestaande linten vergroenen, verfraaien en waar gewenst verkleuren.

Principe: groot erf, polderwoning en schuur.

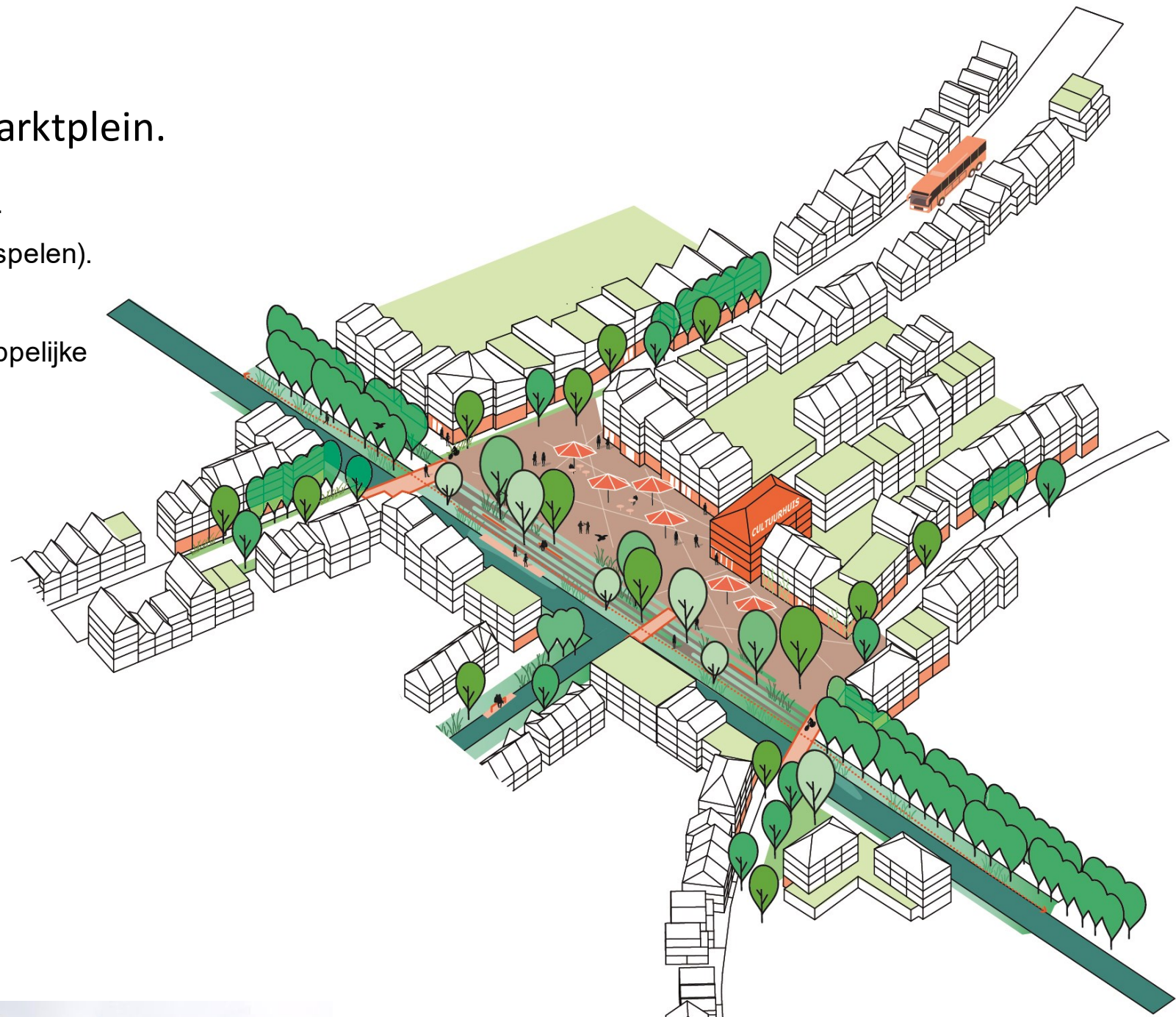
- Landelijk wonen aan de lint.
- Grote erven met boomgaarden, weitjes en moestuinen.
- Groter erf met voorziening (bv. landwinkel, of dorpschool).



KREEKRUGDORP

Dorpsplein aan het water van de Halverwege.
Gezellige huiskamer, podium, terrassen- en marktplaats.

- Een levendig dorpsplein aan het water, tussen de twee Hartlijnen.
- Multifunctioneel gebruik van het plein (ontmoeting, ontspanning, spelen).
- Mix van programma, voorzieningen in de verhoogde plint.
- Zoveel mogelijk op één plein: horeca, winkels, cultuur, maatschappelijke voorzieningen, evenementen en activiteiten.
- Wonen op de verdiepingen.
- Gebouwde hub, gecombineerd met supermarkt.
- Aaneengesloten bebouwing van losse panden; intensief dorps.
- Accenten op strategische plekken, max. 4 á 6 lagen hoog.
- Optimaal bereikbaar met bus en fiets.
- Aanlegplaatsen voor bootjes?



KREEKRUGDORP

Dorpshart groeit geleidelijk mee met het dorp.

Supermarkt
Winkeltjes
Horeca
Culturele voorzieningen
Medisch cluster

Scholen en sport

Gezellig, intiem
dorpsplein aan het
water

Zoveel mogelijk de
levendige voorzieningen
rond het dorpsplein

Hoge, multifunctionele plint

Auto in de directe omgeving,
maar niet in het centrum zelf

Met de bus en fiets
optimaal bereikbaar



EEN STOER DOE-BOS NAAST DE DEUR

50 hectare nieuw bos, exclusief buitenplaatsen, sportvelden en 'visje'.

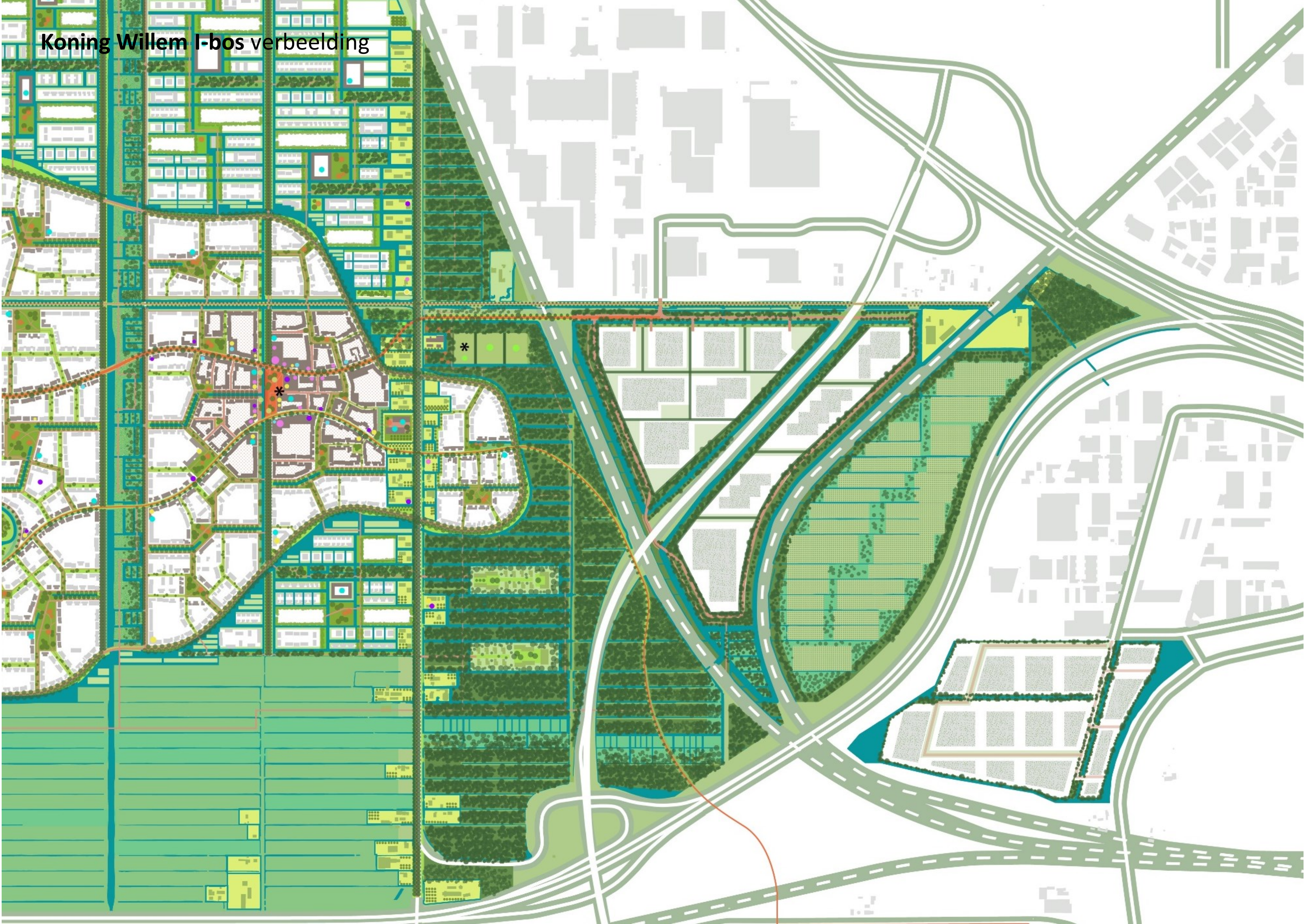
Natuurontwikkeling, recreatie, sport.



- Outdoor activiteiten, klimparcours, hardlooproutes, scouting,....
- Wandelpaden, struinpaden, ...
- Speelvoorzieningen
- Honden uitlaat route en losloopgebied.
- Ecologische verbindingszone vanuit Groene waterparel.
- Uitspanning en boerderijwinkel
- Twee compacte buitenplaatsen en een sportcomplex.



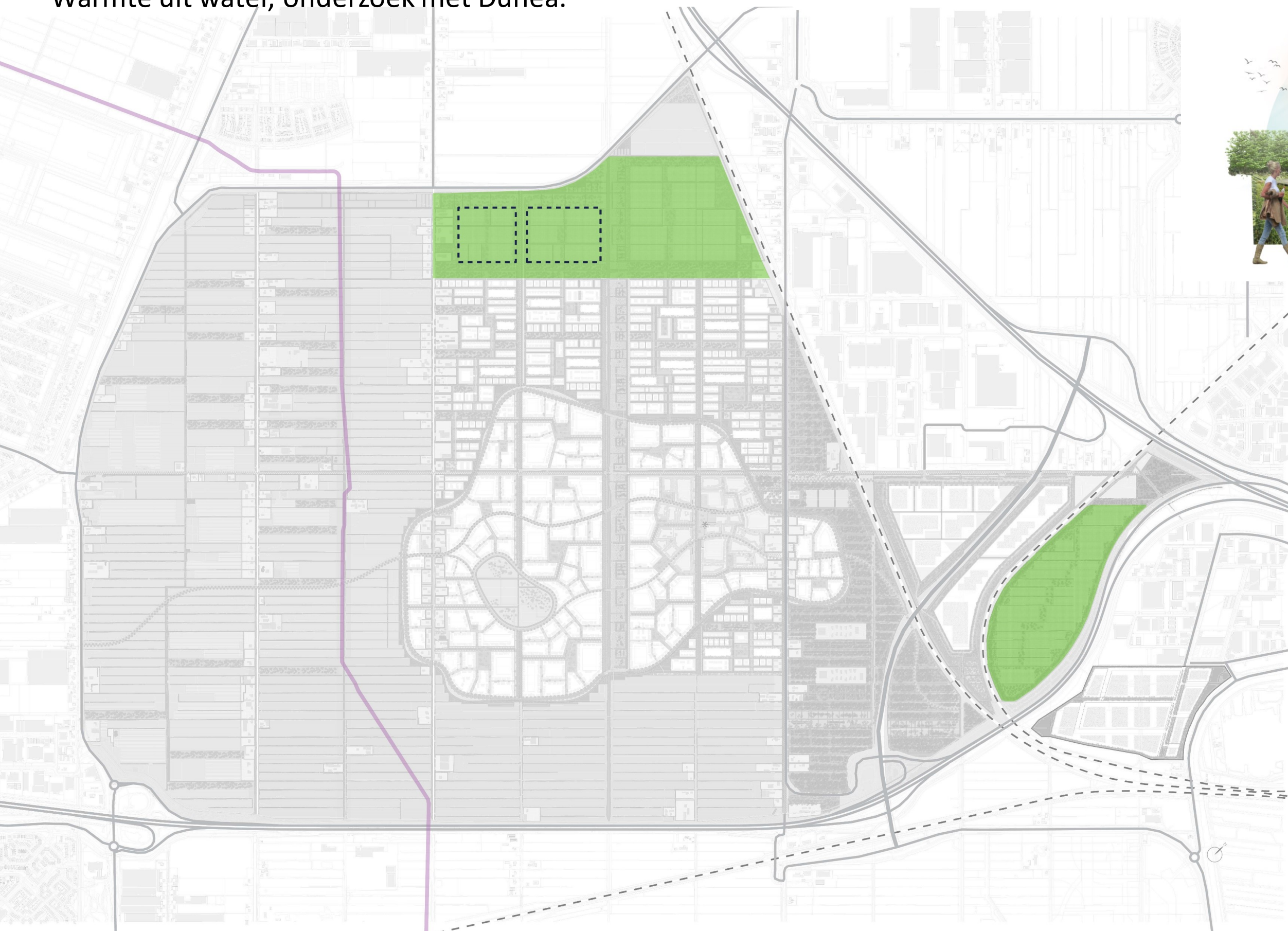
Koning Willem I-bos verbeelding



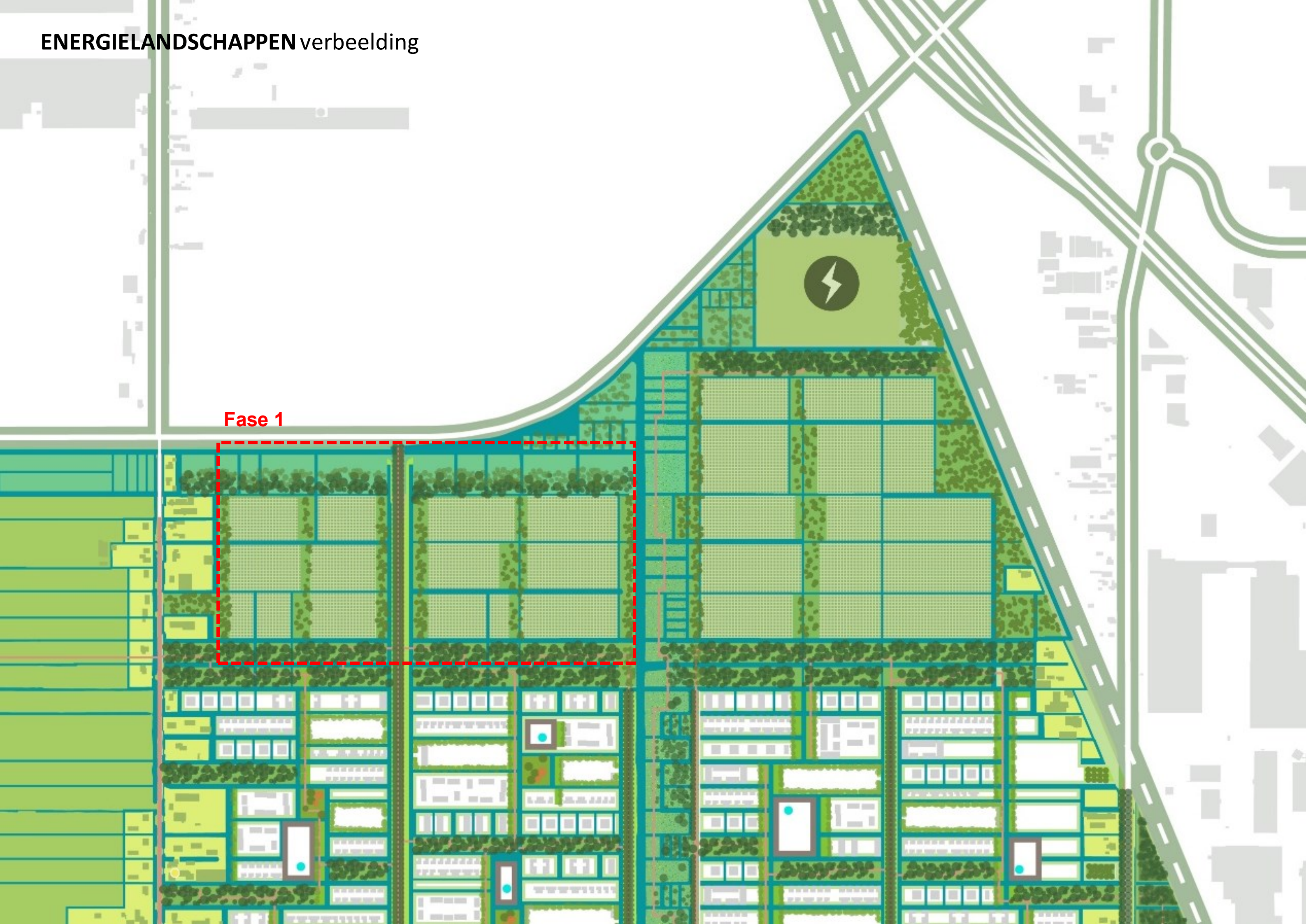
ENERGIELANDSCHAPPEN

Ca. 60 ha. zonnenvelden voor hernieuwbare elektriciteit en een energieneutraal dorp, inclusief mobiliteit.

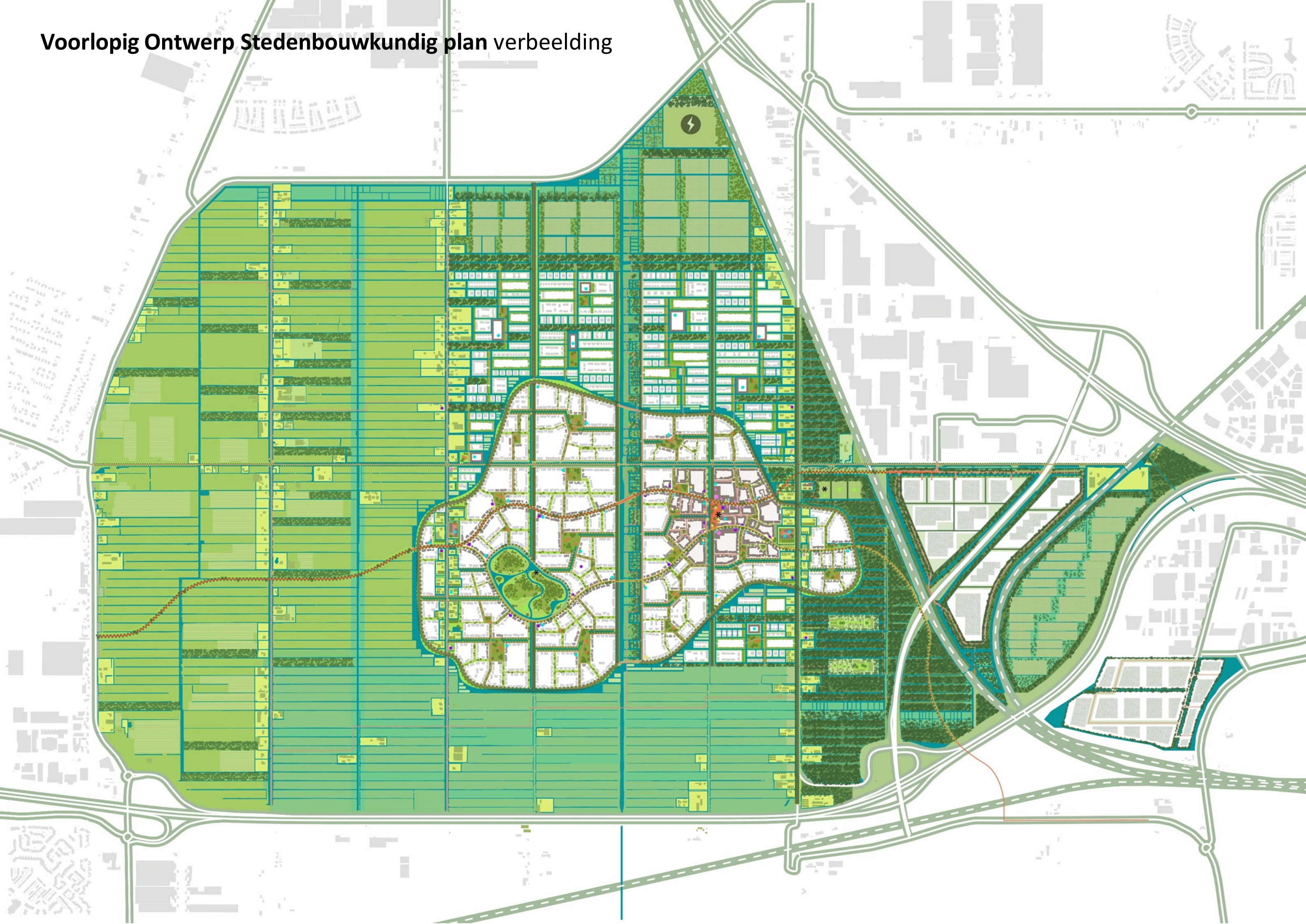
Warmte uit water, onderzoek met Dunea.



ENERGIELANDSCHAPPEN verbeelding



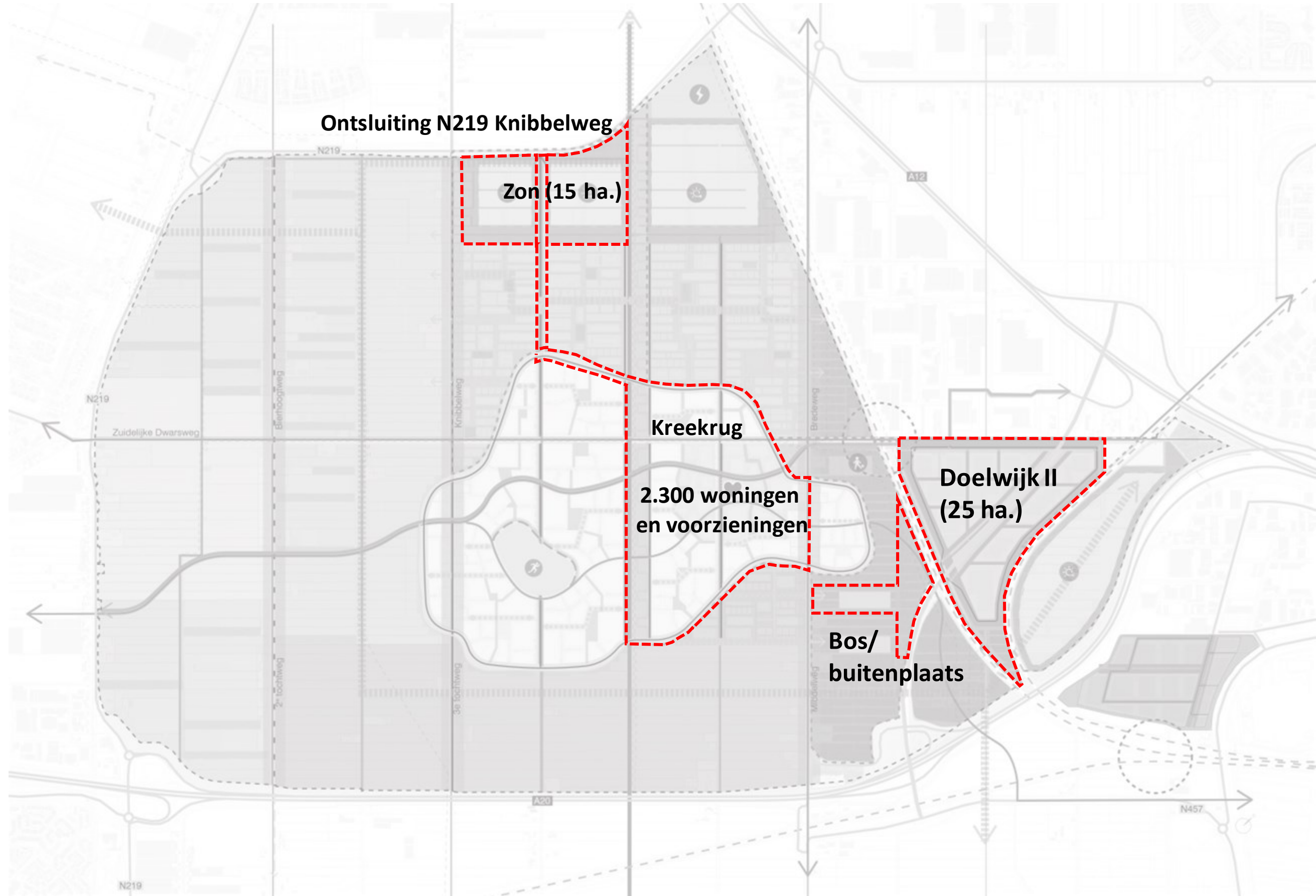
Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan verbeelding





STAPJE VOOR STAPJE

Wonen en dorpshart op de kreekrug, Koning Willem I-bos, ontsluiting, energie, water



HOE STARTEN WE EEN NIEUW DORP?

1. Beginnen op hoek Zuidelijke Dwarsweg-Middelweg-Bredeweg.
2. 'Bewonersraad gemeenschapskracht': van bestaande en potentiële nieuwe bewoners.
3. Een aantrekkelijke landschapstuin, plukgaard, of nieuw bos als eerste trekker
4. Voorziening op een erf (buurtschuur, landwinkel, dorpskroeg, polderfestival,)
5. Goede fietsroutes
6. Wonen op het erf: ruimte voor wooninitiatieven (particulier, of collectief) en nieuwe ondernemers.
7. OV vanaf het begin mogelijk maken
8. Eerste woonbuurtjes en groeiende voorzieningen.



- Stedenbouw: Hugo Hasper, Martijn Niehof en Jeroen van Doorn Landschap (oa Energie/Koning Willem I-bos/Groene Schakel): Marjan van Capelle en Norbert Kramer
- Verkeer: Inge Mijnders en Bert van Velzen
Realisatie: Justin van Genderen
- Planning/proces: Marco van Lente en Sophie Hogendijk
- Bewonersraad gemeenschapskracht: Hein Pierhagen en Birgit Oelkers

Wilt u aub uw ideeën/opmerkingen over de Nota van Uitgangspunten en Voorlopig Ontwerp op de 'groene kaartjes' schrijven en/of later een email sturen naar denieuwezuidplaspolder@zuidplas.nl. Deadline is zaterdag 15 juli