gemeente
Zuidplas

Voortgangsrapportage Opgave Ontwikkeling Middengebied

Augustus 2022

Informatienota aan de raad

Datum:	30-08-2022
Afzender:	College van B&W
Portefeuillehouder:	J.W. Schuurman
Behandelend ambtenaar:	S. Hoogendijk
Registratienummer:	A22.001592
Bijlagen:	A22.001593
Openbaar of geheim:	Openbaar

Voorwoord

Sinds november 2021 ontvangt de gemeenteraad elke drie maanden een update over de voortgang en planning van de activiteiten van de Opgave Ontwikkeling Middengebied. De eerste voortgangsrapportage per kalenderjaar bevat ook een integrale update over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de doelen van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder. Voor ligt de derde voortgangsrapportage van dit jaar, over de periode mei tot augustus. We wensen u veel leesplezier.

gemeente Zuidplas

Blik terug en blik vooruit

In voorliggende voortgangsrapportage leest u over de ontwikkelingen en actualiteiten van de afgelopen drie maanden met betrekking tot de ontwikkeling van het Middengebied. Onder meer met betrekking tot de uitwerking van het MER en andere voorbereidingen voor het omgevingsplan van de ontwikkeling, het reken- en tekenproces voor de stedenbouwkundige uitwerkingen en de grondexploitatie, inspanningen op gebied van omgevingsmanagement, participatie en communicatie en beleidsontwikkeling. Ook leest u over bijzondere updates zoals het bezoek van minister De Jonge aan de Zuidplaspolder en de deelname van de gemeente aan de PROVADA.

In de rapportages kijken we ook vooruit. Onderstaande visualisatie toont de belangrijke mijlpalen voor de komende 6 maanden voor alle sporen van de ontwikkeling, inclusief (voorziene) besluitvormingsmomenten (zie A22.001593 voor een vergrote versie). Deze planning is indicatief en wordt periodiek geactualiseerd. In de hiernavolgende hoofdstukken wordt hier inhoudelijk op ingegaan.

Kortetermijn-planning ontwikkeling Middengebied mei 2022-februari 2023

Zie hieronder ook de indicatieve langetermijn-planning (tot en met 2024) op hoofdlijnen.

Algemene en bijzondere updates

In gesprek over het Middengebied tijdens de PROVADA op 14-15-16 juni 2022

Dit jaar was de gemeente met een eigen stand aanwezig op vastgoedbeurs PROVADA. Daar heeft de gemeente onder meer de ontwikkeling van het Middengebied gepresenteerd, kennis gedeeld over innovatie en duurzaamheid, en marktconsultaties gehouden met ontwikkelaars. Er zijn veel nieuwe contacten gelegd met partijen waarmee de gemeente verder in gesprek gaat over ideeën en kansen voor de toekomstbestendige ontwikkeling van het Middengebied. Klik hier voor de aftermovie van de PROVADA.

Werkbezoek minister de Jonge op 6 juli 2022

Op uitnodiging van de Unie van Waterschappen heeft minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) een bezoek gebracht aan de Goudse wijk Westergouwe en de locatie van het Vijfde Dorp in het Middengebied. Bij beide woningbouwprojecten in de Zuidplaspolder ging de minister in gesprek met gemeente Zuidplas, gemeente Gouda en het Hoogheemraadschap over bouwen in laaggelegen gebieden in Nederland. De minister was onder de indruk van de goede samenwerking tussen de publieke partijen en was ervan overtuigd dat de ontwikkeling van het Vijfde Dorp een nationaal voorbeeld kan zijn voor klimaatadaptief bouwen.

Eerder dit jaar werd ook bekend dat de minister een landelijke maatlat ontwikkelt die aangeeft wat de criteria zijn voor klimaatadaptief bouwen. De gemeente en het Hoogheemraadschap volgen dit op de voet en verkennen samen kansen voor een maximaal klimaatadaptieve ontwikkeling van het Middengebied.

Aanvraag Rijkscofinanciering voor versnelling woningbouw

Afgelopen voorjaar werd bekend dat via de ministeries van Binnenlandse Zaken (onderdeel Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en Infrastructuur en Waterstaat een fonds van 7,5 miljard euro aan cofinanciering beschikbaar is om grootschalige woningbouwprojecten te versnellen, inclusief investeringen in bereikbaarheid.

In het najaar gaat de gemeente een aanvraag indienen voor (een deel van) een verwacht tekort van de mobiliteitsmaatregelen (in verband met de huidige prijsstijgingen) en aanvullende middelen voor duurzame mobiliteitsmaatregelen voor de 5% modal shift in het Middengebied Mede ter voorbereiding op deze aanvraag werkt de gemeente aan het opstellen van een mobiliteitsconcept voor het Middengebied, waarin de mobiliteitsdoelstellingen worden vertaald in concrete maatregelen (zie ook hoofdstuk Beleid).

Voorbereiding realisatie informatiecentrum

De gemeenteraad heeft op 17 februari jl. een budget vastgesteld van max. €1,0 mln voor de realisatie van een informatiecentrum in het Middengebied. Dit wordt een plek voor informatievoorziening, ontmoeting en bijeenkomsten over de ontwikkeling van het Middengebied, en andere projecten in Zuidplas. De geplande locatie is Bredeweg 180-182, een perceel met opstallen in eigendom van Grondbank RZG Zuidplas.

Binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders wordt het informatiecentrum uitgevoerd. Momenteel bevindt dit project zich in de voorbereidingsfase, waarin wordt voorbereid voor de meervoudige aanbesteding voor de bouw van het informatiecentrum op de plek waar nu een oude loods staat. Hiervoor is in samenspraak en met advies van de afdelingen een programma van eisen opgesteld, waarin de functionele eisen zijn verwoord. De aanbesteding wordt naar verwachting na de zomer (eind augustus) opgestart. De inventaris en de aanleg openbare ruimte et cetera worden apart door gemeente rechtstreeks ingekocht/uitgevoerd. De uitvoering wordt in de periode januari-maart 2023 voorzien.

Er zal in de komende maanden meer (zichtbaar) gecommuniceerd gaan worden over de komst van het informatiecentrum. De direct omwonenden worden eind augustus tijdens bijeenkomst als eerste geïnformeerd over stand van zaken, planning en mogelijkheden voor participatie.

Besluitvormingsstrategie ontwikkeling Middengebied

De sluitstuk van deze fase van de ontwikkeling is de besluitvorming over het nieuwe omgevingsplan (of bestemmingsplan) voor het Middengebied. De uitwerking van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder maakt in een aantal gevallen een aantal sturende (politieke) keuzes en nieuwe kaders noodzakelijk, soms in aanvulling op of afwijkend van vigerend beleid. Dergelijke keuzes hangen ook samen met de uitkomsten van het MER en uitwerking van stedenbouwkundige plannen en de grondexploitatie, een complex reken- en tekenproces. Om dit proces zorgvuldig te laten verlopen, wordt een besluitvormingsstrategie voor de komende periode uitgewerkt. De gemeenteraad wordt hier nog voor het eind van het jaar over geïnformeerd.

MER en omgevingsplan

De beschrijving van de alternatieven voor het MER is afgerond. In mei zijn de alternatieven gepubliceerd op de website van de gemeente en tijdens twee informatieavonden gepresenteerd aan belanghebbenden en belangstellenden. Tijdens één van de avonden is aandacht gevraagd voor vliegtuiglawaai en ontwikkelingen hierin met betrekking tot de ontwikkeling van het Middengebied. Dit thema is naar aanleiding hiervan in beeld gebracht voor het MER.

Voor het thema water zijn de alternatieven in overleg met het Hoogheemraadschap aangescherpt om overstromingsrisico's goed in beeld te krijgen. In dit kader wordt met het Hoogheemraadschap ook intensief overleg gevoerd over de uitgangspunten voor de toekomstige vloer- en waterpeilen. Dit houdt ook verband met de overstromingsanalyse die momenteel wordt uitgevoerd.

Specialisten voeren nu de studies uit om de effecten van de MER-alternatieven te beschrijven. In dit kader worden ook de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden nader onderzocht, rekening houdend met de nieuwste versie van het rekenmodel van het RIVM. Op basis van de analyses en gesprekken met de omgevingsdienst wordt vooralsnog geconcludeerd dat de toename van stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied kan worden opgelost (intern salderen).

Op basis van de input van de effectanalyses wordt het MER-rapport en advies voor het Voorkeursalternatief (VKA) voorbereid. De eerste onderzoeken en deelrapporten ten behoeve het concept-MER zijn in de zomer in concept opgeleverd. Specifiek voor de thema's klimaat en water, vinden voor en na de zomer sessies plaats met leden van de projectorganisatie en vertegenwoordigers van het Hoogheemraadschap om te komen tot het VKA.

In verband met aanvullende onderzoeksopgaven zal het VKA zal naar verwachting later in Q4 2022 gereed zijn voor besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders. De verschuiving in deze planning heeft doorwerking in de planning van de grondexploitatie (zie hoofdstuk Grondzaken en Verwerving).

Parallel hieraan zijn de werkzaamheden voor het opstellen van het omgevingsplan of bestemmingsplan reeds opgestart. Omdat de Omgevingswet vooralsnog in werking treedt op 1 januari 2023, wordt uitgegaan van het opstellen van een omgevingsplan. Medio augustus is een melding gedaan in het kader van de Crisis- en Herstelwet voor het geval er een nieuw uitstel komt van de Omgevingswet. De datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt nauwlettend gevolgd, zodat tijdig kan worden overgestapt naar een bestemmingsplan indien de inwerkingtreding verlaat wordt.

De onderzoeken ten behoeve van het omgevingsplan worden opgestart na het vaststellen van het voorkeursalternatief (VKA). Naar verwachting zal het voorontwerp-omgevingsplan in Q1 2023 gereed zijn.

Omgevingsmanagement, Participatie en Communicatie

Omgevingsmanagement

In het tweede kwartaal zijn de gesprekken met inwoners en ondernemers in de Groene Schakel afgerond. Op basis van de gesprekken met de huidige ondernemers over hun plannen is een kaart opgesteld waarop duidelijk te zien is welke ondernemers uitbreidingsplannen hebben en welke ondernemers bebouwing willen verwijderen. Deze kaart gecombineerd met de strategie en spelregels voor de Groene Schakel, komt aan de orde tijdens de meedenk bijeenkomst(en) Strategie Groene Schakel.

De omgevingsmanager blijft verder gesprekken voeren met de huidige inwoners en ondernemers uit het Middengebied over vragen, zorgen en toekomstplannen.

Participatie

Zoals gemeld in de vorige rapportage heeft het college op 8 maart jl. de kaders voor participatie over de ontwikkeling van het Middengebied vastgesteld in het Omgevingsmanagement-, Participatie- en Communicatieplan Middengebied 2022. In deze fase ligt de focus op het informeren en raadplegen van belanghebbenden en belangstellenden (volgens de participatieladder).

In de eerste helft van dit jaar heeft de gemeente onderstaande vijf bijeenkomsten georganiseerd:

- Op 17 maart werd op uitdrukkelijk verzoek van de deelnemers een algemene fysieke informatieavond gehouden voor inwoners en ondernemers van de Middelweg in Moordrecht. De inwoners en ondernemers hebben hun vragen en zorgen gedeeld. De gestelde vragen en de gegeven antwoorden zijn ook schriftelijk nagezonden. De Q&A is hier terug te vinden: https://cuatro.sim-cdn.nl/zuidplas/uploads/qa_informatieavond_middengebied_-_middelweg_17_maart_2022.pdf;
- Op 14 april werd een specifieke fysieke informatieavond gehouden over het Energielandschap voor inwoners en ondernemers van de Knibbelweg in Zevenhuizen. De inwoners en ondernemers hebben hun vragen en zorgen gedeeld. De gestelde vragen en de gegeven antwoorden zijn ook schriftelijk nagezonden. De Q&A is hier terug te vinden: https://cuatro.sim-cdn.nl/zuidplas/uploads/qa_informatieavond_middengebied_-_knibbelweg_14_april_2022.pdf ;
- Op 12 en 18 mei werden twee algemene fysieke informatieavonden gehouden voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overige betrokkenen over onder andere de MER-alternatieven. De opkomst was zo groot dat een tweede informatieavond moest worden georganiseerd. De videoverslagen van beide avonden zijn terug te vinden op www.zuidplas.nl/denieuwezuidplaspolder;
- Op 2 juni werd een specifieke fysieke informatieavond gehouden voor ondernemers uit het sociale domein en leden van maatschappelijke organisaties in en om gemeente Zuidplas. Het videoverslag van deze avond is terug te vinden op www.zuidplas.nl/denieuwezuidplaspolder.

In de tweede helft van dit jaar organiseert de gemeente onderstaande bijeenkomsten:

- Meedenk bijeenkomst(en) Strategie Groene Schakel
- Meedenk bijeenkomst(en) Voorzieningen
- Meedenk bijeenkomst(en) MER en voorontwerp-omgevingsplan met concept Voorkeursalternatief (VKA)

Communicatie

Op 30 juni is de vierde nieuwsbrief over het Middengebied gestuurd naar inmiddels al 1.192 emailadressen. Hier is sprake van een toename van circa 15% abonnees in nog geen 4 maanden tijd.
In de tweede helft van het jaar versturen we de volgende nieuwsbrieven:

- Nieuwsbrief 3e kwartaal op 28 september
- Nieuwsbrief 4e kwartaal op 28 december

Ruimte en Kwaliteit

Om over te kunnen gaan tot stedenbouwkundige uitwerkingen van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder wordt er momenteel gewerkt aan de opstelling van een Nota van Uitgangspunten (in eerdere rapportages aangeduid als het Programma van Eisen of PvE) voor de uitwerking van fase 1a van het Middengebied. Tot fase 1a wordt gerekend: ca 1.500 woningen tussen de Vierde Tocht en Bredeweg/Middelweg in (het dorpscentrum en directe omgeving), Doelwijk 2, het Koning Willem I bos, het Vierde Tocht park, het energielandschap en de ontsluiting van en infrastructuur in het gebied (ook parkeren/hubs). Input voor de Nota van Uitgangspunten is zoals in voorgaande rapportage toegelicht voor een deel ook afkomstig uit kennissessies en ateliers afgelopen jaar. De input die nodig is voor de Nota van Uitgangspunten wordt beleidsmatig uitgewerkt (zie hoofdstuk Beleid).

De Nota van Uitgangspunten kwantificeert (voor zover mogelijk) de gestelde ambities en doelstellingen en zal vervolgens dienen als basis voor de stedenbouwkundige uitwerkingen. De stedenbouwkundige uitwerking en het gelijktijdig kunnen rekenen hieraan (GREX) zal in het najaar van start gaan. Afronding van de effectstudies van de MER-alternatieven en rondom de besluitvorming over de hieruit komende Voorkeursvariant (VKA), zullen mogelijk ook voor aanpassingen zorgen.

Parallel hieraan wordt gewerkt aan de voorbereidingen voor de planuitwerkingen van de Groene Schakel. De omgevingsmanager voert momenteel gesprekken met grondeigenaren in dit deelgebied en input is grotendeels opgehaald en geïnventariseerd. Dit dient als input voor de uitwerking van de Strategie Groene Schakel en de wensen van huidige bewoners in het gebied. Daar waar mogelijk of noodzakelijk, zorgen we voor maatwerkoplossingen.

Grondzaken en Verwerving

In februari 2022 is het geactualiseerde financieel kader vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij is ook een aanvullend voorbereidingskrediet verstrekt om de kosten van de organisatie en verwerving in 2022 te bekostigen, vooruitlopend op de vast te stellen grondexploitatie. In de achterliggende periode is planeconomische ondersteuning geworven voor het project.

De vertaling van het financieel kader naar een grondexploitatie is een proces dat volgt op de beleidsmatige keuzes en een besluit over het Voorkeursalternatief van het MER, en daarom hand in hand gaat met de verdere planuitwerking en de m.e.r.- en omgevingsplanprocedure. Daarnaast zijn er veel ontwikkelingen die vertaald worden naar de effecten hiervan voor de grondexploitatie. Denk hierbij aan ontwikkelingen in de (hypotheek)rentes, bouwkosten en grondstoffen.

In de komende maanden wordt gewerkt aan het ontvlechten van het financieel kader naar een grondexploitatie en andere begrotingseffecten en zal de grondexploitatie parallel aan de verdere stedenbouwkundige uitwerking nader worden vormgegeven. Met het oog op het proces dat nog doorlopen wordt in het kader van de m.e.r.- en omgevingsplanprocedure en de verdere beleidsmatige uitwerking is de huidige verwachting dat in de eerste helft 2023 een grondexploitatie kan worden vastgesteld.

De gesprekken met grondeigenaren in het kader van verwerving zijn voortgezet. Hierbij wordt met name ingezet op overeenstemming met partijen die in de naar verwachting het eerst te ontwikkelen fases van het gebied eigendommen hebben. De verwachting is dat tot het vaststellen van de grondexploitatie enkele kleinere dossiers tot overeenstemming zullen leiden. Voor alle verwervingen geldt dat het taxeren van de marktwaarde extern plaatsvindt door onafhankelijke taxateurs. Waar nodig worden kostendeskundigen en juristen geraadpleegd.

Verder is er een nog lopend bezwaar van drie eigenaren tegen de vestiging van de Wet voorkeursrecht (Wvg) in het Middengebied. De procedure is nog onder handen bij de Raad van State en er is nog geen uitspraak. Onverlet de lopende procedures is de gemeente in goed overleg met de betreffende grondeigenaren.

Civiel

Zoals eerder reeds gerefereerd bij de bijzondere en algemene updates is en wordt er rondom het bezoek van minister De Jonge hard gewerkt aan het aanhalen en versterken van de samenwerking met het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft naast een toetsende ook een adviserende en participerende rol voor de opgave van het Middengebied. Dit vergt veel afstemming op inhoudelijke onderwerpen in de procesgang.

Onderdeel van deze samenwerking zijn diverse uitwerkingen welke ook inhoudelijk tot de m.e.r.-procedure behoren. Te denken valt aan de overstromingsanalyses van het gebied waarvan de eerste concept uitwerkingen nu tot ons komen en worden geïnterpreteerd en bevraagd. Hieruit zullen gezamenlijk adviezen richting het bestuur gegeven worden in de komende maanden.

Door de projectleider civiel is verder in samenspraak met interne- en externe partijen een inventarisatie gemaakt van benodigde onderzoeken en uitwerkingen om te komen tot de formulering van het VKA voor het MER, omgevingsplan en de uitwerkingen van kostenramingen voor de grondexploitatie. Met name voor de uitwerking van de grondexploitatie zijn er op onderdelen nog uitwerkingen benodigd om de komende maanden betrouwbare ramingen op te stellen met een degelijk en duidelijk kansen- en risicodossier.

Qua onderzoeksuitwerkingen moet gedacht worden aan onder andere, strategie voor grondlogistiek, zettingen en milieukundige bodemkwaliteit, fasering- en bereikbaarheidsplan, civieltechnische aspecten bij energieconcepten zoals ruimtebeslag in de openbare ruimte, civieltechnische begeleiding bij de uitwerking van de landschaps- en stedenbouwkundige plannen van de diverse deelgebieden en de uitwerking en beheer van kaartmateriaal.

Voor deze benodigde uitwerking, opgenomen in het lopende krediet, worden uitvragen opgesteld en zal uitwerking plaatsvinden in de komende maanden. Afhankelijk van het betreffende onderwerp worden hierbij de relevante stakeholders betrokken. Zo zijn er reeds nadere contacten gelegd met onder andere het Hoogheemraadschap, ODMH, Gasunie, de diverse nutsbedrijven, provincie Zuid-Holland en Rijkswaterstaat.

Beleid

Ten behoeve van het op te stellen omgevingsplan en de snel naderende start van de stedenbouwkundige uitwerking van fase 1a van het Middengebied, werkt het Regieteam Middengebied (het integrale team van beleidsadviseurs van de gemeente) aan het opstellen van kaders en uitgangspunten. Hiervoor wordt gewerkt aan diverse beleidsproducten die een uitwerking vormen van de kaders uit het masterplan. Hierbij wordt bijzondere aandacht gegeven aan thema’s waarvoor de gemeente geen vigerend beleid heeft, of waarbij vigerend beleid nog niet een-op-een aansluit op de beoogde doelen uit het masterplan. Alle beleidskaders en uitgangspunten worden vertaald in het omgevingsplan en de eerdergenoemde Nota van Uitgangspunten, welke beide ter besluitvorming aan de gemeenteraad zullen worden voorgelegd. We lichten hieronder enkele beleidsproducten uit.

Nadere uitwerking woningbouwprogramma
Het masterplan biedt kaders voor het woningbouwprogramma, maar de gemeente dient nog een visie te ontwikkelen op de beoogde spreiding van dit programma over het gebied en de verschillende fases van de ontwikkeling. Ook heeft de gemeente verschillende beleidsambities voor bijzondere doelgroepen, die in het Vijfde Dorp een plek dienen te krijgen. De gemeenteraad zal over de resultaten van deze nadere uitwerking geïnformeerd worden en besluiten over de uitwerking van het woningbouwprogramma in de Nota van Uitgangspunten en het omgevingsplan.

Uitwerking voorzieningenprogramma
Als uitwerking van het masterplan, brengen we ook nader in beeld welke ruimtereserveringen wenselijk zijn voor voorzieningen, op welke locaties deze reserveringen idealiter gedaan worden en hoe de ontwikkeling van de voorzieningen gefaseerd kan worden. In de tweede helft van 2022 wordt er ook een meedenkbijeenkomst georganiseerd om hierover met commerciële, maatschappelijke en sociale partners in gesprek te gaan. Vooraf aan de vaststelling door het college van B&W, wordt de uitwerking van het voorzieningenprogramma ter consultatie voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit vervolgens over de ruimte en fasering van voorzieningen via de integrale Nota van Uitgangspunten en het omgevingsplan.

Mobiliteitsconcept
De uitwerking van het totale mobiliteitsconcept voor het Middengebied, zal van grote invloed zijn op de stedenbouwkundige uitwerking van fase 1a en bijbehorende Nota van Uitgangspunten. Conform het masterplan wordt er voor mobiliteit in het Middengebied geredeneerd vanuit het STOMP-principe (met de voorkeursvolgorde Stappen, Trappen, OV, MaaS en Privé-auto), maar dit principe dient nog nader vertaald te worden in een uitgewerkt mobiliteitsconcept. Hierin wordt bijvoorbeeld de precieze rol van modaliteiten voor de verschillende deelgebieden uitgewerkt, worden locaties van eventuele mobiliteitshubs bepaald en maken we keuzes ten aanzien van parkeernormen. Het bureau Overmorgen is door de gemeente aangetrokken om het mobiliteitsconcept voor het Middengebied uit te werken en te zorgen voor een goede vertaling van dit mobiliteitsconcept in het omgevingsplan en de Nota van Uitgangspunten. De ambitie is om de gemeenteraad te consulteren over het beoogde mobiliteitsconcept. Wanneer deze consultatie plaats gaat vinden is afhankelijk van de nog te maken afspraken hierover met het bureau. Om zicht te krijgen op de huidige mobiliteitssituatie in het Middengebied, hebben er in juni 2022 verkeerstellingen plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan worden na de zomer gecommuniceerd.

Naast aandacht voor woningbouwprogramma, voorzieningen en mobiliteit, werkt het Regieteam ook aan kaders voor circulariteit, kaders voor de openbare ruimte en wordt er bijvoorbeeld nog onderzoek gedaan naar HOV. Alle beleidskaders en uitgangspunten waar het Regieteam aan werkt, zullen worden vertaald in één integrale Nota van Uitgangspunten voor de uitwerking van de eerste fase van de ontwikkeling. De Nota van Uitgangspunten zal worden vertaald in de grondexploitatie en zal tevens de opdracht vormen aan het stedenbouwkundig bureau die de eerste fase zal uitwerken. De Nota van Uitgangspunten zal vooraf aan de besluitvorming over het omgevingsplan, ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Innovatie

Denktank
Op 9 mei jl. heeft een denktank plaatsgevonden met de woningbouwcorporaties om met elkaar te verkennen welke factoren kunnen bijdragen aan een succesvolle samenwerking om 2.400 sociale woningen (30% van de totale woningbouw) in het Middengebied te realiseren. Tevens zijn vraagstukken als parkeernorm, mobiliteitsconcept, houtbouw en bouwtempo ter sprake gekomen. De uitkomsten van deze denktank worden meegenomen in de uitwerking van fase 1a en afspraken die met elkaar gemaakt worden.

Expertpanel
Om te zorgen dat de Opgave Ontwikkeling Middengebied ook getoetst wordt aan de markt, zodat we de beste oplossingen kiezen voor de vraagstukken, wordt een expertpanel opgericht met onafhankelijke deskundigen, die kritisch meekijken met de ontwikkelingen en ons helpen met het opzetten van een netwerk. In september worden de afspraken gemaakt met:
- **Jan Rotmans** – professor transities & duurzaamheid – Erasmus Universiteit Rotterdam
- **Geert Teisman** – professor complexe besluitvorming en procesmanagement – Erasmus Universiteit Rotterdam
- **Peter Boelhouwer** – hoogleraar housing systems – TU Delft
- **Koos Biesmeijer** – hoogleraar natuurlijk kapitaal – Universiteit Leiden

In de komende maanden zal het expertpanel worden uitbereid met deskundigen op het gebied van o.a. energiesystemen en sociologie.

Samenwerking onderwijsinstellingen
In september start een samenwerking met de TU Delft. Tweedejaarsstudenten aan de faculteit bouwkunde werken een programma van eisen uit waarbij de casus Vijfde Dorp door de gemeente wordt ingebracht. Op deze manier is het mogelijk dat 450 studenten een kijkje in de keuken kunnen nemen en kunnen werken aan een praktijk vraagstuk. Voor de gemeente is het interessant om te zien waar de studenten mee komen, welke vragen zij hebben en welke (nieuwe) inzichten dit project oplevert. Mogelijk kunnen inzichten in de eerdergenoemde Nota van Uitgangspunten voor fase 1a van de gemeente meegenomen worden.

Kansenstrategie
Dit najaar wordt gewerkt aan een kansenstrategie – een strategische aanpak om samen met andere overheden, kennisinstellingen en subsidieverleners – de vraagstukken in het Middengebied aan te pakken en te onderzoeken welke financieringsmogelijkheden beschikbaar zijn. Meer informatie over de kansenstrategie wordt te zijner tijd met de gemeenteraad gedeeld.

Ontwikkeling Koning Willem I bos
Samen met de bosmakelaar van provincie Zuid-Holland wordt gewerkt aan een uitvoeringsstrategie om te komen tot een ontwerp van het Koning Willem I bos. De provincie heeft cofinanciering beschikbaar gesteld om een projectleider aan te trekken die het programma van eisen, de participatie en het ontwerp kan begeleiden, zodat de realisatie van het bos gelijk op kan lopen met de realisatie van fase 1a van het Middengebied. De gemeenteraad zal over de uitwerking van de plannen voor het Koning Willem I bos

geïnformeerd worden en besluiten via de Nota van Uitgangspunten (voor zover beleidskeuzes nodig zijn) en het omgevingsplan.

Uitvoering Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder

Er zijn verdere stappen gezet ten behoeve van de uitvoering van de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder tussen de gemeente, Grondbank RZG Zuidplas en provincie Zuid-Holland van 1 juli 2021.

Aanpassen provinciaal omgevingsbeleid

De provincie is vorig jaar gestart met een procedure voor de herziening van het provinciale omgevingsbeleid om woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling in het Middengebied mogelijk te maken, zoals afgesproken in de Bestuurlijke Overeenkomst. Net als de gemeente doorloopt de provincie hiervoor een m.e.r.-procedure, maar dan ten behoeve van en op het abstractieniveau van de herziening van het provinciale omgevingsbeleid. De gemeente is door de provincie nauw betrokken bij deze procedure.

De Ontwerp Herziening met bijbehorend MER over de ontwikkeling van het Middengebied heeft na vaststelling door Gedeputeerde Staten (GS) afgelopen april en mei ter inzage gelegen. De gemeente heeft hierop een zienswijze ingediend, met steunbetuiging en een aantal inhoudelijke wijzigingsvoorstellen en aandachtspunten. Op basis van deze en andere zienswijzen hebben GS de Herziening verder voorbereid en op 5 juli jl. doorgeleid voor besluitvorming door Provinciale Staten (PS) op 12 oktober as. GS hebben daarbij de wijzigingsvoorstellen uit de zienswijze van de gemeente overgenomen.

Voorafgaand aan de definitieve besluitvorming door PS wordt de Herziening eerst nog besproken in een hoorzitting van PS op 9 september a.s., en in de Statencommissie Ruimte, Wonen en Economie op 21 september a.s. De gemeente zal inspreken tijdens de hoorzitting om de ingediende zienswijze toe te lichten.

De provincie heeft het MER ook voor advies voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r.. De publicatie van het definitieve toetsingsadvies op de website van de Commissie voor de m.e.r. wordt kort na de zomer verwacht.

Parallel aan bovengenoemde Herziening, specifiek voor het toevoegen van woon- en werklocaties in het Middengebied, heeft de provincie de afgelopen maanden ook andere herzieningen van het provinciale omgevingsbeleid in procedure gebracht. Dit zijn een herziening van de module Ruimte & Wonen en een herziening van de module Energietransitie voor de hele provincie Zuid-Holland. Omdat deze herzieningen zowel het Middengebied als de gemeente als geheel raken, heeft de gemeente ook hierop zienswijzen ingediend.

Woningbouwprogrammering

Zoals in de vorige rapportage is aangegeven, zijn de eerste 4.200 woningen in het Middengebied reeds opgenomen in de woningbouwprogrammering van de regio Midden-Holland voor de periode 2021-2030. Ten aanzien van de verankering van de resterende 3.800 woningen voor de periode 2031-2040 hebben de GS inmiddels in het provinciale Omgevingsprogramma vastgelegd dat deze voor zo ver mogelijk worden opgenomen binnen de toegestane woningvoorraadtoename van de regio Midden-Holland voor deze periode, en anders de resterende aantallen ten laste worden gebracht van de dan geldende toegestane provinciale woningvoorraadtoename.

Mobiliteit

Begin dit jaar is onder aanvoering van de gemeente een start gemaakt met het uitwerken van de mobiliteitsafspraken om te komen tot de afgesproken Deelovereenkomst Mobiliteit. Een ambtelijke werkgroep waarin de gemeenten Zuidplas, Gouda, Rotterdam en Waddinxveen, de provincie Zuid-Holland en Rijkswaterstaat vertegenwoordigd zijn, is ingesteld en de uitwerking van de afspraken zijn in gang gezet. Deze werkgroep heeft daarbij twee inhoudelijke aandachtspunten voor de uitwerking van de deelovereenkomst gesignaleerd.

Het eerste aandachtspunt is het omgaan met de toegenomen financiële risico's voor de mobiliteitsmaatregelen die zijn opgenomen in Bijlage C van de Bestuurlijke Overeenkomst in verband met de sterk gestegen materiaalkosten. Hierover zijn geen afspraken gemaakt in de Bestuurlijke Overeenkomst. Met de provincie, als medefinancier van het mobiliteitspakket uit Bijlage C, wordt overleg gevoerd om afspraken te maken over oplossingsrichtingen. Gemeente Zuidplas en provincie gaan vervolgens in gesprek met gemeente Gouda, als derde medefinancier van het mobiliteitspakket uit Bijlage C. Eventuele afspraken tussen de gemeente Zuidplas, de gemeente Gouda en de provincie Zuid-Holland worden vastgelegd in de Deelovereenkomst Mobiliteit.

Het tweede aandachtspunt is het realiseren door de gemeente van een reductie van 5% van het aantal autoritten ('modal shift') in het Middengebied, zoals afgesproken in de Bestuurlijke Overeenkomst. De gemeente zal in de deelovereenkomst moeten aangeven welke maatregelen daartoe worden genomen. In dat kader werkt de gemeente Zuidplas aan een mobiliteitsconcept voor het Middengebied met concrete maatregelen voor de ruimtelijke opzet en het mobiliteitsaanbod. De modal shift wordt ook in het kader van het MER onderzocht.

Omdat er veel winst te behalen is met het realiseren van een treinstation in de directe omgeving van het Middengebied, kijkt de gemeente – samen met de gemeente Gouda – ook verder naar een station in de Gouweknoop. Daartoe is gezamenlijk opdracht gegeven voor een quickscan naar de economische en maatschappelijke baten voor de regio op het gebied van wonen, werken en recreëren. De quickscan zal ook in kaart brengen wat er nodig is om een station op deze locatie te kunnen realiseren (afspraken, fasering, etc.). Ook de provincie wordt hierbij betrokken.

In verband met bovengenoemde punten heeft de uitwerking van deze deelovereenkomst enige vertraging opgelopen, maar de verwachting is vooralsnog dat deze begin 2023 gereed zal zijn voor besluitvorming.

Ecologische Verbindingszone

De haalbaarheidsstudie van de provincie Zuid-Holland over de realisatie van een Ecologische Verbindingszone (hierna EVZ) tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard is inmiddels afgerond. Het onderzoekstracé loopt onder andere via de Groene Schakel in het Middengebied, in plaats van de Vierde Tocht, zoals dat nu in het provinciaal omgevingsbeleid is opgenomen.

In de (Ontwerp) Herziening van het omgevingsbeleid voor de ontwikkeling van het Middengebied heeft de provincie het deel van het tracé dat door het Middengebied loopt, verlegd naar de Groene Schakel. Hiermee is een belangrijke stap gezet richting de realisatie van de EVZ. De EVZ draagt bij aan de ecologische en landschappelijke doelstellingen van de gemeente.

De volgende stap is dat de provincie en de gemeente verder in gesprek gaan om afspraken te maken over de realisatie van (dit deel van) de EVZ en dit vast te leggen in de zogenaamde EVZ Deelovereenkomst. Dit proces wordt in de tweede helft van dit jaar opgestart.

Uitvoering gemeenteraadsbesluiten en -moties

Bij de besluitvorming over het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder heeft de gemeenteraad een aantal opdrachten gegeven aan het college van burgemeester en wethouders. Op de volgende pagina’s staan de besluiten en moties van de gemeenteraad en de stand van zaken van de uitvoering daarvan voor zover betrekking hebben op de ontwikkeling van het Middengebied.

	Besluiten en moties	Status	Toelichting
R21.000005, besluit 9	Het opdragen van het college van B&W om de gemeenteraad periodiek separaat te informeren over de voortgang van de ontwikkeling van het Middengebied.	In uitvoering.	De gemeenteraad wordt voorzien van kwartaalrapportages en een jaarlijkse integrale voortgangsrapportage conform het voorstel van Z21.003124.
R21.000005, besluit 10	Het opdragen van het college van B&W om een prijsvraag uit te schrijven, samen met de kindergemeenteraad, voor de naamgeving van het nieuw te ontwikkelen Vijfde Dorp in het Middengebied.	Nog niet gestart.	Nadat het omgevingsplan is vastgesteld wordt er gestart met het uitschrijven van een prijsvraag. De aanpak hiervoor is toegelicht in het Omgevingsmanagement-, Participatie- en Communicatieplan Middengebied 2022 (A22.000280).
R21.000005, besluit 11	Het college op te dragen om binnen een halfjaar te komen met een informatienota aan de raad, gebaseerd op het advies van de auditcommissie B 1257 (openbare deel) met betrekking tot de ontwikkeling van de rente.	In uitvoering.	De gemeente heeft een adviesbureau gevraagd om te helpen tot een financieringsstrategie komen. Het rapport van het adviesbureau is opgeleverd en wordt op dit moment geanalyseerd. De financieringsstrategie wordt niet los gezien van de financieringsbehoefte van de totale organisatie. Op ambtelijk niveau is met de grondbank een strategie verkend, waarmee het renterisico voor gemeente wordt beperkt. U ontvangt hier in de loop van 2022 een voorstel van. In aanloop naar de najaarsnota en de begroting 23 en grondexploitatie ontvangt u het voorstel voor de totale strategie.

Motie 260	Bij het uitwerken van de deelovereenkomst mobiliteit de gemeenteraad een uitwerkingsplan infra aan te bieden waarin stappen en tijdsplanning zijn opgenomen die nodig zijn om het kader “Eerst bewegen en dan bouwen” bij de ontwikkeling van het vijfde dorp daadwerkelijk waar te maken.	In uitvoering.	Uitwerkingsplannen voor de mobiliteitsmaatregelen worden opgesteld ten behoeve van de Deelovereenkomst Mobiliteit.
Motie 263	• Concreter uit te werken hoe de informatievoorziening aan de gemeenteraad rondom de ontwikkeling van het Middengebied Zuidplaspolder richting de raad gaat vormgeven. • Een eerste preview hierover te geven bij behandeling zomernota 2021 • De gemeenteraad hierna uitgebreider zo spoedig mogelijk – maar uiterlijk bij de programmabegroting 2022 – nader over te informeren	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd in Z21.003124.

Motie 264	• De gepresenteerde doorkijk van de maatschappelijke voorzieningen als maatstaf voor de planontwikkeling te hanteren; • De realisatie van de genoemde maatschappelijke en commerciële voorzieningen minimaal gelijktijdig te laten verlopen met de realisatie van de gebouwde woningen en dit mogelijk te maken door de voorbereidingen ruim op tijd op te starten; • Bij de eerste oplevering van woningen minimaal een voorziening te hebben gerealiseerd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, zodat er vanaf het begin een eigen dorpse identiteit kan ontstaan; • De gemeenteraad regelmatig, minimaal jaarlijks, op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en uitkomsten op dit gebied.	In uitvoering.	De hiernaast genoemde punten uit deze motie worden meegenomen in de planontwikkeling voor het Middengebied, in het bijzonder de visie op voorzieningen. De gemeenteraad wordt door middel van voortgangsrapportages elke drie maanden op de hoogte gehouden hiervan en zal separaat geconsulteerd worden over de visie op voorzieningen.
Motie 265	• Maximaal in te zetten op het binnenhalen van (Europese) subsidiegelden voor de ontwikkeling van het masterplan en subsidieverwerving nadrukkelijk onderdeel te laten zijn van de verdere uitwerking van het masterplan Middengebied Zuidplaspolder; • De gemeenteraad hier periodiek (1 x per jaar) over de voortgang hiervan verslag van te doen; • Financiële verantwoording via de P&C cyclus te laten lopen.	In uitvoering.	Door de projectorganisatie wordt ingezet op het maximaal binnenhalen van subsidies voor de ontwikkeling. Door middel van de voortgangsrapportages wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang hiervan. Er wordt hierover financiële verantwoording afgelegd via de P&C-cyclus.

Motie 266	• Maximaal gebruik te maken van bestaande instrumenten om het bebouwde oppervlak in de GS te verminderen, zoals de ruimte-voorruimte regeling en maximaal in te zetten op de primaire verhoging van de ruimtelijke, natuur-ecologische kwaliteit van het landschap in de GS; • Na te gaan of de initiële reservering van 10 miljoen euro daartoe kan worden vergroot door het aanwenden van andere bronnen zoals subsidies, et cetera.; • De gemeenteraad regelmatig, minimaal jaarlijks, op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en resultaten op dit gebied.	Nog niet gestart.	De omgevingsmanager is in gesprek met inwoners en ondernemers in de Groene Schakel over hun toekomstperspectief in het Middengebied. Deze inventarisatie is in juni 2022 afgerond. Vervolgens wordt een strategie voor de ontwikkeling van de Groene Schakel opgesteld. In dat kader worden de planologische instrumenten en financieringsmogelijkheden uitgewerkt, en worden de ruimtelijke uitgangspunten verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan/omgevingsplan voor het Middengebied. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang hiervan via de voortgangsrapportages.
Motie 267	• Maximaal gebruik te maken van bestaande instrumenten om de primaire verhoging van de ruimtelijke, natuur-ecologische kwaliteit van het landschap in de Groene Waterparel mogelijk te maken; • In overleg met de provincie te komen tot een realistisch plan, hoe de ontwikkeling van de Groene Waterparel, inclusief recreatie en natuurontwikkeling gelijktijdig met de geplande woningbouw kan worden gerealiseerd; • De gemeenteraad regelmatig, minimaal jaarlijks, op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en resultaten op dit gebied.	Nog niet gestart.	Provincie Zuid-Holland is als grondeigenaar en initiatiefnemer verantwoordelijk voor de planvorming en realisatie van de Groene Waterparel. De gemeente heeft haar ambities ten aanzien van het versterken van de recreatieve waarde van de Groene Waterparel dan wel recreatieve koppeling met de Groene Waterparel in eerdere gesprekken met de provincie aangegeven. De gemeente wordt door de provincie betrokken bij de planontwikkeling.

Motie 270	De gemeenteraad zo spoedig mogelijk- maar uiterlijk bij de programmabegroting 2022- kenbaar te maken hoe het college de informatievoorziening aan en participatie van huidige (en toekomstige) inwoners en ondernemers bij de ontwikkeling van het Middengebied Zuidplaspolder eruit komt te zien.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd in Z21.003124.
Toezegging 1490	Wethouder Hordijk zegt toe om de gemeenteraad uitgebreid te informeren over het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder bij de programmabegroting 2022 in plaats van bij de Zomernota 2021, conform de op 18 mei 2021 aangenomen motie Informatievoorziening gemeenteraad MMZ.	Uitgevoerd.	Zie M263.

Financiën en control

De gemeenteraad heeft in februari een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 7,5 miljoen voor de onderdelen planvorming en voorbereiding, een informatiecentrum, verwervingen en kansen. De bestedingen van Q2 2022 waren voorzien en passen binnen dit krediet.

Verder wordt het risicomanagement voor het project verder uitgewerkt. Voor de zomer zijn er vervolgbijeenkomsten geweest die na de zomer worden voorgezet.

gemeente
Zuidplas

www.zuidplas.nl