



Voortgangsrapportage Opgave Ontwikkeling Middengebied Augustus 2023

Informatienota aan de raad

Datum:	22-08-2023
Afzender:	College van B&W
Portefeuillehouder:	J.W. Schuurman
Behandelend ambtenaar:	F. van Luin / S. Hoogendijk
Registratienummer:	Z23.002031
Bijlagen:	Z23.002032 en Z23.002029
Openbaar of geheim:	Openbaar



Blik terug en blik vooruit

Sinds november 2021 ontvangt de gemeenteraad elke drie maanden een update over de voortgang en planning van de activiteiten van de Opgave Ontwikkeling Middengebied. Voor ligt de zevende voortgangsrapportage, over de periode vanaf mei 2023 tot augustus 2023.

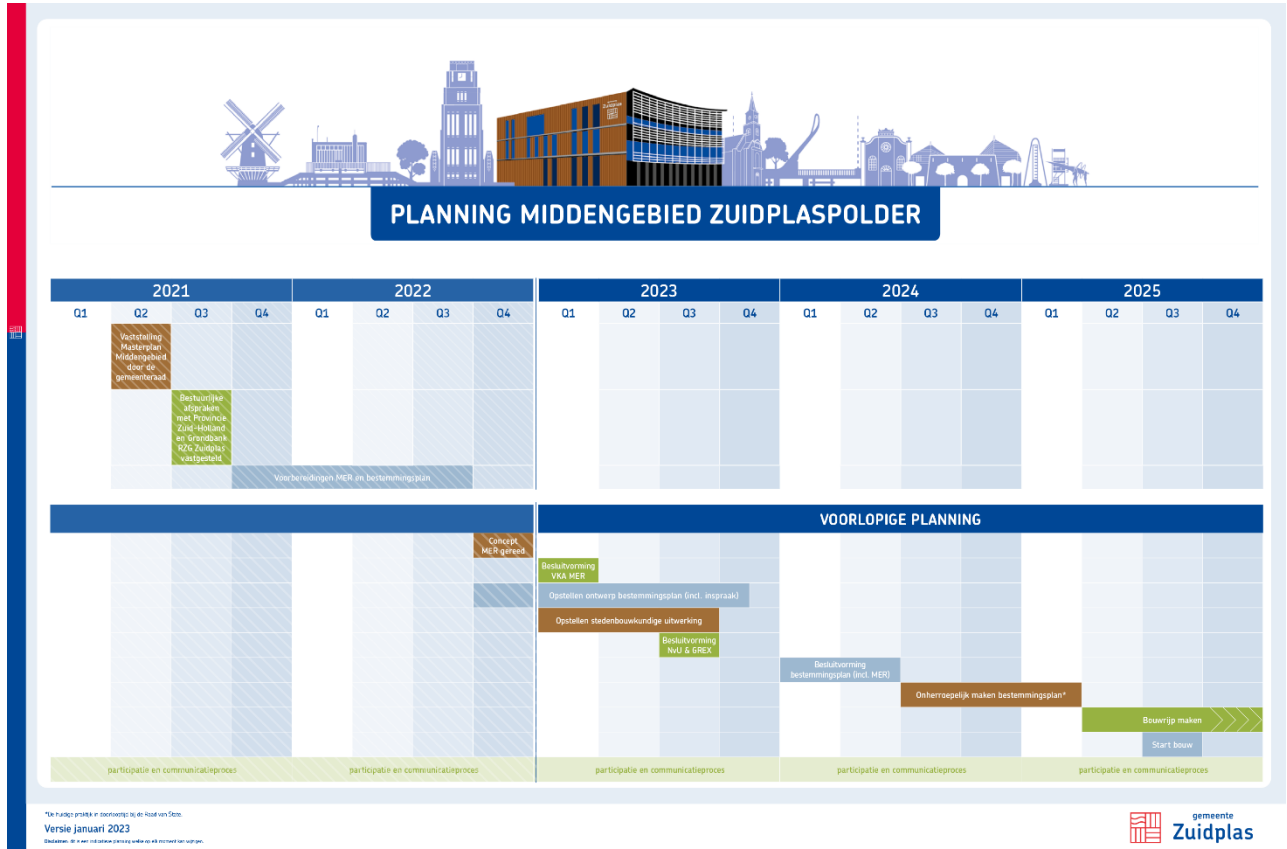
Het college werkt momenteel toe naar de besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten (NvU) en Grondexploitatie Fase 1a, hetgeen aan de gemeenteraad wordt aangeboden voor vaststelling. In dat kader zijn diverse deelproducten ambtelijk afgerond, zoals het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan, en hebben er consultaties met bewoners, marktpartijen en woningcorporaties plaatsgevonden over de NvU. De gemeenteraad is door middel van raadsinformatiebijeenkomsten, vergaderingen van Programmacommissie B&M en integrale eendaagse bijeenkomsten meegenomen in de voorbereidingen van het college.

Parallel hieraan worden de ontwerpbestemmingsplannen voor het gebied voorbereid voor terinzagelegging. Het college besluit naar verwachting eind augustus over de terinzagelegging van het eerste plan, voor het ontwikkelgebied. De terinzagelegging van het tweede plan (voor de Groene Waterparel, Groene Schakel en agrarische zone) volgt nog voor het einde van dit jaar.

Met de provincie Zuid-Holland, gemeente Gouda en gemeente Rotterdam kwam er voor het zomerreces ook witte rook over de Deelovereenkomst Mobiliteit, die op 28 en 29 juni is ondertekend. In deze overeenkomst zijn vervolgstappen afgesproken over de mobiliteitsopgave van het Middengebied, in het verlengde van de afspraken uit de eerder ondertekende Bestuurlijke Overeenkomst (tussen gemeente Zuidplas, provincie Zuid-Holland en Grondbank, d.d. 1 juli 2021) en kaders uit het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021). Daarnaast heeft de ontwikkeling van het Middengebied in de spotlight gestaan tijdens de PROVADA afgelopen juni. Er zijn gesprekken gevoerd met marktpartijen over de plannen van de gemeente, en de wijze waarop de marktpartijen hier een mogelijke rol in zouden kunnen nemen in het vervolgproces.

In de rapportages kijken we ook vooruit. In bijgaande visualisatie (Z23.002032) zijn de mijlpalen voor de komende 6 maanden weergegeven voor alle sporen van de ontwikkeling, inclusief (voorziene) beslismomenten. Deze planning is indicatief en wordt periodiek bijgewerkt.

Zie op de volgende pagina ook de indicatieve langetermijnplanning op hoofdlijnen.



Algemene en bijzondere updates

Raadsbijeenkomsten i.h.k.v. Besluitvormingsstrategie opgave ontwikkeling Middengebied

Op basis van de Besluitvormingsstrategie Opgave Ontwikkeling Middengebied (Z22.001926) wordt de gemeenteraad betrokken bij de voorbereidingen voor de besluitvorming over drie integrale hoofdbesluiten: een Nota van Uitgangspunten, grondexploitatie(s) en de bestemmingsplannen. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de verschillende deelp producten die hiervoor worden voorbereid door middel van raadsinformatiebijeenkomsten en vergaderingen van de Programmacommissie B&M. De besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten en grondexploitatie is gepland in september/oktober van dit jaar.

In de afgelopen drie maanden zijn de volgende raadsbijeenkomsten geweest:

- **Raadsinformatiebijeenkomst Middengebied op 11 april 2023:**
 - Planologische strategie (deel 1/2);
- **Programmacommissie B&M op 11 april 2023:**
 - Strategie grondexploitatie(s) (deel 1/3, besloten);

- **Raadsinformatiebijeenkomst Middengebied op 18 april 2023:**
 - Lezing over ontwikkelingen woningmarkt door Prof. dr. Peter Boelhouwer,
 - Lezing over de rol van de raad bij langjarige complexe gebiedsontwikkelingsopgaven door Prof. dr. ing. Geert Teisman;
- **Programmacommissie B&M op 19 april 2023:**
 - Strategie grondexploitatie(s) (deel 1/3 – voortzetting van de vergadering op 11 april jl., besloten);
- **Raadsinformatiebijeenkomst Middengebied op 17 mei 2023:**
 - Planologische strategie (deel 2/2);
- **Programmacommissie B&M op 24 mei 2023:**
 - Voortgangsrapportage Opgave Ontwikkeling Middengebied | mei 2023;
 - Onderwerpen naar aanleiding van de Programmacommissie B&M op 19 april jl.: Concept-Mobiliteitsconcept Middengebied en Complexe Dossiers (besloten);
- **Raadsinformatiebijeenkomst Middengebied op 30 mei 2023:**
 - 1^e concept Nota van Uitgangspunten, VO Stedenbouw en Oplegnotitie DIOR;
- **Programmacommissie B&M op 30 mei 2023:**
 - Strategie grondexploitatie(s) (deel 2/3, besloten);
- **Programmacommissie B&M op 28 juni 2023:**
 - 1^e concept Nota van Uitgangspunten & VO Stedenbouw.

De raadsinformatiebijeenkomsten en openbare vergaderingen van de Programmacommissie B&M konden door een ieder worden bijgewoond. Via de periodieke en tussentijdse nieuwsbrieven zijn geïnteresseerden hierover op de hoogte gesteld.

In het kader van de voorbereidingen van de besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten en Grondexploitatie Fase 1a zijn er ook twee eendaagse raadsbijeenkomsten georganiseerd, ten behoeve van een interactief gesprek tussen raad, college en ambtelijke organisatie. Deze zijn in besloten setting georganiseerd op 1 juni en 24 juni 2023.

Verder zijn in het derde kwartaal van 2023 de volgende raadsvergaderingen gepland:

- **Programmacommissie B&M op 29 augustus 2023:**
 - Strategie grondexploitatie(s) (deel 3/3, besloten);
- **Programmacommissie B&M op 12 september 2023:**
 - Voortgangsrapportage Opgave Ontwikkeling Middengebied | augustus 2023;
 - Raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten & Grondexploitatie Fase 1a (deels besloten);
- **Opiniërende raadsvergadering op 26 september 2023:**
 - Raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten & Grondexploitatie Fase 1a (deels besloten);
- **Besluitvormende raadsvergadering op 10 oktober 2023:**
 - Raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten & Grondexploitatie Fase 1a (deels besloten).

Het college heeft tot slot een voorstel gedaan aan het presidium voor raadsbijeenkomsten vanaf het najaar van 2023 tot en met het voorjaar van 2024.

Vorbereiding realisatie informatiecentrum

De aanbesteding voor de realisatie van een (tijdelijk) gebouw is stop gezet. Vanwege de hoogte van de kosten is ervoor gekozen om deze procedure stop te zetten en andere mogelijkheden te onderzoeken. Momenteel wordt onderzocht welke mogelijkheden de bestaande boerderij aan de Bredeweg 182 te bieden heeft in relatie tot de functionaliteiten die nodig zijn voor een goed informatiecentrum. We hopen hier na het zomerreces meer over te kunnen delen.

MER & Bestemmingsplannen

MER

Het MER is in augustus gereed zodat deze samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Het MER wordt dan ook voorgelegd aan de commissie mer voor het definitieve advies. Het advies van de commissie mer en eventuele zienswijzen op het MER worden betrokken bij de voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (voorjaar 2024).

Onderzoeken

De concept onderzoeken voor het MER en het bestemmingsplan zijn aangepast en afgerond naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen in de reviewronden en geactualiseerd waar nodig i.v.m. aanpassingen in de regelgeving. Bijdragen geleverd bij het opstellen van het waterstructuurplan.

Bestemmingsplan ontwikkelgebied

Het ontwerpbestemmingsplan voor het ontwikkelgebied heeft in mei en in juni een reviewronde gehad en wordt voorbereid voor besluitvorming door college. Het college neemt naar verwachting eind augustus een besluit over het terinzageleggen van dit ontwerpbestemmingsplan, voor de periode medio september t/m eind oktober. Vaststelling van het definitieve bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien in maart/april 2024.

Bestemmingsplan overig plangebied

Voor de Groene Schakel, Groene Waterparel en agrarische zone langs de N219 wordt een geheel ander bestemmingsplan opgesteld dan voor het ontwikkelgebied. Het tweede ontwerpbestemmingsplan wordt ook voorbereid voor terinzagelegging door het college. Dit staat gepland voor het vierde kwartaal van 2024.

Omgevingsmanagement, Participatie & Communicatie

Omgevingsmanagement

De afgelopen maanden zijn wederom gesprekken gevoerd met huidige ondernemers in het Middengebied over hun uitbreidingsplannen en toekomst. Daarnaast zijn er gesprekken met enkele ondernemers uit de Groene Schakel in het Middengebied over de beoogde Ruimte-voor-Ruimte regeling. Tot slot zijn er ook gesprekken gevoerd met huidige inwoners in het Middengebied over onder andere vragen, zorgen en plannen voor de toekomst.

Van begin november 2023 t/m eind februari 2024 worden keukentafelgesprekken gevoerd met huidige inwoners en ondernemers aan de 'Linten' inzake waterhuishouding naar aanleiding van een technische inventarisatie.

Participatie

De afgelopen maanden vonden de volgende drie participatiebijeenkomsten plaats:

- **10 mei 2023 over het Koning Willem I bos.** Deze bijeenkomst was voor direct omwonenden en andere geïnteresseerden die mee wilden denken over de toekomstige inrichting van dit gebied.
- **22 juni 2023 over de bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II in het Middengebied.** Deze bijeenkomst was voor lokale ondernemers en bestuurders van brancheverenigingen.
- **29 juni 2023 over het Voorlopig Ontwerp en concept Nota van Uitgangspunten van het Middengebied.** Deze bijeenkomst was voor de huidige inwoners en ondernemers van het Middengebied. De huidige inwoners en ondernemers hadden tot vrijdag 14 juli de tijd om inhoudelijke te reageren op de concept Nota van Uitgangspunten en het Voorlopig Ontwerp.

De komende maanden vindt in ieder geval de volgende participatiebijeenkomst plaats:

- **12 en 13 oktober over het bestemmingsplan ontwikkelgebied.** Deze bijeenkomst is voor huidige én toekomstige inwoners en ondernemers van het Middengebied.

Daarnaast wordt overwogen een bewonersraad in te stellen om de huidige én toekomstige bewoners van het gebied een stem te geven in de ontwikkeling van het Middengebied. De gemeenteraad wordt te zijner tijd hierover geïnformeerd.

Communicatie

Nieuwsbrief

Op 30 juni 2023 is de tweede (officiële) nieuwsbrief van 2023 verstuurd naar een database van circa 1300 ontvangers. Deze nieuwsbrief is ook gepubliceerd op www.zuidplas.nl/denieuwezuidpalspolder en via deze [link](#) te bekijken.

Prijsvraag

Het college van burgemeester en wethouders heeft op informele wijze gesproken over het plan van aanpak omtrent de prijsvraag voor de naamgeving van het Vijfde Dorp. Er is besloten hier een vervolg aan te geven na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten en de Grondexploitatie(s), welke op 10 oktober a.s. aan de gemeenteraad worden aangeboden. De komende periode worden de voorbereidingen voortgezet. Dit heeft tot gevolg dat de bekendmaking van de naam van het nieuwe dorp niet aan het begin van 2024 kan plaatsvinden zoals eerder verwacht.

Narratief

Gemeente Zuidplas is op zoek naar een partij die kan helpen in de vertaling van de ambities van de ontwikkeling van het Middengebied op verschillende (taal-)niveaus naar intern en externe doelgroepen. Deze vertaling bestaat uit verschillende fases en verschillende onderdelen en wordt o.a. gedaan aan de hand van een up-to-date mediascan, stakeholdersanalyse en door gebruik te maken van een reflectiegroep. Dit narratief moet uiteindelijk handvatten bieden bij o.a. subsidies en andere lobby-momenten t.b.v. de opgave.

PROVADA 2023

Vorig jaar stond gemeente Zuidplas voor het eerste op vastgoedbeurs PROVADA. De lessen die daar zijn geleerd zijn doorgevoerd in de aanwezigheid van dit jaar. Zowel op de stand als tijdens twee programmaonderdelen op het 'grote podium' zijn we met geïnteresseerde partijen in gesprek gegaan over met name de ontwikkeling van het Middengebied. Bestaande relaties zijn verdiept en nieuwe relaties zijn aangegeven. Aanwezige marktpartijen hebben zich ingeschreven voor de marktconsultaties in het najaar en konden zich aanmelden voor het Kennis event Middengebied dat in november gepland staat vanuit Innovatie & Kennis.

Ruimte en Kwaliteit

VO stedenbouwkundig plan

Het concept van het Voorlopig Ontwerp (VO) Stedenbouwkundigplan is in juli afgerond. Het heeft gediend als basis voor ruimtegebruikstekeningen: tekeningen met oppervlaktes uitgeefbaar en openbaar gebied zoals water, groen en verharding, op basis waarvan de grondexploitatie (GREX) is opgesteld. Tevens heeft het VO voor een belangrijk deel als basis gediend voor de Nota van Uitgangspunten (NvU). Het VO zelf zal niet worden vastgesteld. Op 29 juni is het VO Stedenbouwkundig plan tijdens een bijeenkomst over het Vijfde Dorp gepresenteerd geweest aan inwoners en ondernemers van de gemeente Zuidplas, samen met de NvU.

Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten (NvU) is een vertaling c.q. abstractie van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) en de verdere uitwerkingen in het VO Stedenbouwkundigplan, aangevuld met de uitgangspunten uit het Voorkeursalternatief Milieueffectrapportage (VKA MER). De input die nodig is voor de Nota van Uitgangspunten wordt ook beleidsmatig uitgewerkt (zie hoofdstuk Beleid).

De NvU kwantificeert (voor zover mogelijk) de gestelde ambities en doelstellingen en zal vervolgens dienen als basis voor verdere consultaties, bijvoorbeeld met coöperaties, corporaties en marktpartijen, en de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerkingen per deelfase. Het geeft inzicht in gebieds-generieke uitgangspunten (veelal voortkomend uit beleidsmatige aspecten) en gebieds-specifieke uitgangspunten (veelal een ruimtelijke vertaling van beleidsmatige uitgangspunten). De NvU volgt op hoofdlijnen de uitgangspunten van het VKA MER en dient als deels als ruimtelijke onderbouwing voor de GREX en de opmaat naar de bestemmingsplannen voor het Middengebied. De NvU wordt dan ook opgesteld voor het totale plangebied.

Het 1^e concept van de NvU is tijdens een informatieavond met de gemeenteraad op 30 mei toegelicht. Tevens is deze op 29 juni aan inwoners en ondernemers gepresenteerd geweest, samen met het VO Stedenbouwkundigplan. Alle reacties op de NvU zijn vervolgens verwerkt.

De Nota van Uitgangspunten (NvU) wordt in september aan de raad aangeboden ter vaststelling.

Spelregels Groene Schakel

In week 33 worden voorlopig de laatste wijzigingen besproken en aangebracht aan het boekje Spelregels Groene Schakel, zodat deze als concept kan worden afgerond. Deze zullen pas van kracht zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan Groene Schakel / Groene Waterparel.

Grondzaken en Verwerving

Bij het Masterplan is een Financieel Kader vastgesteld waarin de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van het Middengebied is onderbouwd. Het Financieel Kader wordt opgevolgd door één of meerdere grondexploitaties voor de ontwikkeling.

De afgelopen periode is gewerkt aan het opstellen van een grondexploitatie voor de eerste fase van de ontwikkeling. De grondexploitatie wordt aangeboden voor behandeling in september (opiniërend) en oktober (besluitvormend) van 2023. De grondexploitatie is het instrument om voor de eerste fase tot uitvoering te gaan en bewaakt de haalbaarheid daarvan. De effecten van de huidige marktomstandigheden en de effecten die voortvloeien uit de MER-onderzoeken zijn daarin verwerkt.

Er zijn gesprekken gevoerd met eigenaren in het gebied met het oog op minnelijke verwerving. Er is recent overeenstemming bereikt over een verwerving. Grotere verwervingen worden pas voorzien na vaststelling van de grondexploitatie. Voor alle verwervingen geldt dat het taxeren van de marktwaarde extern plaatsvindt door onafhankelijke taxateurs. Waar nodig worden kostendeskundigen en juristen geraadpleegd.

Er is 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 of zittingsdatum. Onverlet latend de lopende procedures is de gemeente in goed overleg met de betreffende grondeigenaren.

Civiel

Waterhuishouding

Prominent en intensief mag de samenwerking met HHSK genoemd worden in de afgelopen periode.

In samenwerking is adviesbureau Witteveen + Bos aangestuurd om een waterstructuurplan op te stellen. In dit plan zijn diverse onderzoeksvragen, voortkomend uit gesprekken rondom het MER en de stedenbouwkundige uitwerking, beschouwd en nader uitgewerkt die uitwerking nodig hadden om de waterparagraaf bij het bestemmingsplan goed te kunnen uitwerken. De rapportage is in juli gereed gekomen en aansluitend is overleg gevoerd om de vertaling naar de waterparagraaf te maken.

Parallel aan deze uitwerking heeft de gemeente een aantal peilbuizen in het gebied laten plaatsen waarmee de komende jaren de grondwaterkwaliteit, grondwaterpeilen alsook de kweldruk worden gemeten en gemonitord. Deze gegevens zullen een waardevolle bron zijn om ontwerpwerkzaamheden vooraf op te baseren maar ook de gevolgen van werkzaamheden te kunnen monitoren.

Omtrent nieuwe sanitatie is samen met HHSK, Dunea en Oasen een adviesopdracht aan TAUW gegund om de ruimtelijke implicaties van mogelijke nieuwe sanitatieconcepten in beeld te krijgen. Tijdens deze uitwerking is, naast de ruimtelijke impact, meer inzicht verkregen in de mogelijke varianten en de raakvlakken van de technische varianten op tal van onderwerpen. Deze eerste beknopte rapportage heeft input gegeven voor een nadere uitvraag om de inhoudelijke sanitatievarianten vakkundig te laten onderzoeken en vergelijken. Techniek, financiën, gebruiksgemak, beheer- en onderhoudsaspecten en governancevraagstukken (mogelijke verschuiving van verantwoordelijkheden tussen burger, markt en overheid en overheidspartijen onderling) zijn de voornaamste inhoudelijke onderwerpen in de vervolgstudie. De uitvraag voor deze studie is gereed. Na zorgvuldige inkoop zal het advieswerk hieromtrent naar verwachting in oktober starten.

Tot slot is er met HHSK afstemming omtrent reguliere baggerwerkzaamheden van de watergangen in het gebied. Voor het functioneren van het watersysteem voert HHSK regulier inspecties uit en daaruit kan een onderhoudsplicht volgen. Voor diverse watergangen in het Middengebied is dit momenteel het geval. HHSK is hiervoor de initiatiefnemer. Met de gemeente heeft afstemming plaats gevonden omtrent dit onderhoudsvoornemen en is bezien of een baggerdepot van nut kan zijn voor de opgave. Na enige verkenning is geconcludeerd dat er geen synergievoordeel is. HHSK verzorgt zelfstandig de nadere voorbereiding en uitvoering van het onderhoudswerk.

Grond en bodem

Vanwege prioriteit op de uitwerking van de waterhuishouding is er nog geen start gemaakt met de veldonderzoeken om de bodem nader in kaart te brengen. Dit wordt (opnieuw) geagendeerd voor de komende periode. Diverse veldonderzoeken worden de komende maanden uitgevraagd en in gang gezet in de vorm van bijvoorbeeld sonderingen, grondboringen en peilbuizen.

Om de gevolgen van de planvorming omtrent grond- en waterpeilophogingen voor bestaande kavels in het gebied nader in beeld te krijgen en daarop maatregelen te kunnen bespreken heeft de gemeente al langere tijd in beeld dat nader onderzoek op diverse aspecten nodig is. Ook de recente participatieavonden hebben de nut en noodzaak op dit onderwerp nogmaals duidelijk gemaakt. Na het gereedkomen van de bestemmingsplanuitwerking is dit één van de onderzoekstrajecten die in de komende maanden zal starten. Het stappenplan voor het complete onderzoek wordt in de komende maanden met de bestaande inwoners gedeeld en de eerste stappen in dit proces worden in samenspraak met de bewoners gezet. De gemeente breidt een uitvraag voor om de bestaande kavels en vloerpeilen van bebouwing vanaf dit najaar nader in te meten.

Vanuit het Koningskwartier (Zevenhuizen) is een tweede partij grond aangevoerd naar het Middengebied. Deze grond is verwerkt als ophoging van enkele percelen aan de Bredeweg. De informatievoorziening naar de omgeving is voorafgaand verzorgd en de werkzaamheden zijn afgerond.

Inzake de bouwlogistiek in brede zin en specifiek de aanvoer van zand en grond voor de opgave zijn diverse verkennende gesprekken gevoerd met TNO. Zij hebben een model ontwikkeld om de wenselijkheid en haalbaarheid van een bouwhub voor ontwikkellocaties te verkennen. Onderzocht wordt momenteel of de toepassing van dit model en uitwerking van een advies door TNO voor het Middengebied relevante inzichten kan opleveren. In combinatie met een mogelijke modeluitwerking in de komende maanden zal er ook een nadere uitwerking gaan plaatsvinden op het logistieke plan en de marktverkenning voor de aanvoer van zand en grond.

Kabels en leidingen

Gasunie verzorgt de aanleg van de 3^e gasleiding (ROCA) en, in opdracht van de gemeente, aanpassen van het bestaande afsluiterschema in het leidingstelsel gelegen nabij de Vierde Tocht en Zuidelijke Dwarsweg. De werkzaamheden zijn in de afgelopen maanden flink gevorderd.

Daarnaast is Gasunie op verzoek van de gemeente een onderzoek gestart naar het verleggen van een gasleiding parallel achter de Middelweg (zuidwestzijde). De haalbaarheid van verlegging naar een ander tracé wordt beoordeeld vanuit technisch, ruimtelijk en financieel oogpunt. Op basis van dit onderzoek kan de gemeente een beslissing nemen over handhaven of verleggen van deze leiding.

Infrastructuur

Naar aanleiding van de deellovereenkomst mobiliteit is er ambtelijk overleg met de betrokken overheden om de (schets)ontwerpen van de maatregelen nader uit te werken. Adviesbureau RHDHV heeft hiertoe een opdracht om zowel ruimtelijk alsook technisch en financieel uitwerking te verrichten waarbij inhoudelijke begeleiding en opdrachtgeverschap wordt verzorgd door een samengestelde werkgroep.

Tot slot wordt er vanuit civiel ondersteuning geboden aan bijvoorbeeld verwervingsdossiers, stedenbouwkundige uitwerking, verkeerskundige uitwerking van onder andere de deellovereenkomst mobiliteit, gesprekken met inwoners en bedrijven van het gebied en communicatie daar waar raakvlakken met bestaande technische aspecten of toekomstige realisatie aan de orde zijn.

Beleid

De periode mei-augustus 2023 heeft in het teken gestaan van het verwerken van alle beleidsinput tot een Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de ontwikkeling van het Middengebied. De verschillende ingrediënten waar afgelopen tijd aan gewerkt is (waaronder de *Ruimtelijke Verkenning Voorzieningen, het Mobiliteitsconcept, Notitie Doelgroepsegmentering en woningbouwprogramma, Spelregels Groene Schakel en de Notitie Afwijkingen DIOR*), vigerend beleid en het door het college vastgestelde VKA MER zijn samen met de beleidsadviseurs van de gemeente vevat in een concept Nota van Uitgangspunten voor de gehele ontwikkeling. Deze concept nota is daarna besproken met de gemeenteraad tijdens twee eendaagse bijeenkomsten op 1 en 24 juni, met de Programmacommissie B&M op 28 juni en daarna met diverse stakeholders (zoals marktpartijen en woningcorporaties) en bewoners (samen met het Voorlopig Ontwerp, op 29 juni). Deze input is vervolgens verwerkt in een definitieve versie van de NvU. Alle wijzigingen en antwoorden op basis van de consultatie zijn vevat in een Nota van Beantwoording en Q&A's.

Parallel aan de NvU, is er daarnaast gewerkt aan de *Nota maatwerk parkeren Middengebied 2023* (een aanvulling op de parkeernota 2019).

Innovatie

Kennis- en Innovatie bijeenkomsten

Er hebben in het tweede kwartaal geen bijeenkomsten plaats gevonden

Op 16 november 2023 staat de eerste Toogdag gepland. Deze dag staat in het teken van het delen van kennis en netwerk over vraagstukken die in deze opgave aan de orde komen. Alle experts van het expertpanel zullen op deze dag een inhoudelijke rol hebben. Het programma voor deze dag is nog in ontwikkeling.

Kansenstrategie

De kansenstrategie is bij deze voortgangsrapportage gevoegd (Z23.002029) en geeft aan welke financieringsmogelijkheden er zijn op Europees, nationaal en provinciaal niveau en waarop de komende maanden zal worden ingezet.

Samen met HHSK, Dunea en Oasen wordt ingezet op een aanvraag van LIFE: Europese natuur-, milieu- en klimaatprojecten. Bovengenoemde partijen zijn in deze aanvraag *replicapartner* van Wetterskip in het Project Waterschoon 3.0.

De provincie Zuid-Holland heeft de aanvraag voor projectleider initiatieven goedgekeurd. De aanvraag voor Gebiedsmarketing / Placemaking sloot onvoldoende aan bij de eisen. Deze uitvraag paste wel goed in het traineeprogramma van PZH. Er is een trainee aangewezen die hier vanaf oktober het komende jaar voor Zuidplas mee aan de slag gaat.

In juli is een gesprek geweest met de ministeries van BZK en I&W om een financiële bijdrage van het Rijk te bespreken voor het water- en bodemsturend inrichten van het gebied. Er zijn geen toezeggingen gedaan, maar er is wel een gevoel van urgentie ontstaan om Zuidplas deze opgave niet alleen te laten dragen. Het is nog niet duidelijk welke impact de val van het kabinet heeft op de vervolgstappen naar aanleiding van dit gesprek.

Uitvoering Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder

Hieronder volgen updates met betrekking tot 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

Er zijn geen nieuwe updates ten opzichte van de vorige voortgangsrapportages.

Woningbouwprogrammering

Er zijn geen nieuwe updates ten opzichte van de vorige voortgangsrapportages.

Mobiliteit

Gemeente Zuidplas, provincie Zuid-Holland, gemeente Gouda en gemeente Rotterdam hebben overeenstemming bereikt over de Deelovereenkomst Mobiliteit, waarna deze op 28 en 29 juni 2023 kon worden ondertekend door de betrokken partijen. In deze Deelovereenkomst zijn onder andere afspraken vastgelegd over de indexering en risicoverdeling van de afgesproken mobiliteitsmaatregelen uit de Bestuurlijke Overeenkomst. Op basis hiervan zullen de partijen verder aan de slag gaan met de uitwerking van deze mobiliteitsmaatregelen. De gemeenteraad is geïnformeerd over de besluitvorming over en inhoud van de Deelovereenkomst door middel van informatienota Z23.001495.

Ecologische Verbindingszone (EVZ)

De gemeente is in gesprek met de provincie over de aanleg van de EVZ door het Middengebied. Het tracé wordt meegenomen in de ruimtelijke uitwerking van de Groene Schakel, en de integrale propositie van de gemeente in het kader van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). Provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor de realisatie van de EVZ. De gemeente zal afspraken maken met de provincie Zuid-Holland over de uitvoering en beheer daarvan in een Deelovereenkomst EVZ. In de ontwerpbestemmingsplannen voor het Middengebied wordt al rekening gehouden met de ligging van de EVZ conform het provinciaal omgevingsbeleid.

Financiën en control

De gemeenteraad heeft in februari 2022 een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 7,5 miljoen voor de onderdelen planvorming en voorbereiding, een informatiecentrum, verwervingen en kansen. De bestedingen van Q2 2023 waren voorzien en passen binnen dit krediet. Bij vaststelling van het PRO is een verschuiving binnen het voorbereidingskrediet doorgevoerd. De dekking van de kosten binnen het voorbereidingskrediet tot het vaststellen van de grondexploitatie wordt blijvend gemonitord.

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.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad wordt voorzien van kwartaalrapportages en een jaarlijkse integrale voortgangsrapportage conform het voorstel in informatienota 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.	In uitvoering.	De aanpak voor de prijsvraag wordt uitgewerkt in het kader van de gebiedsmarketing en placemaking voor het Middengebied. Met het aanpassen van de planning voor de besluitvorming is ook de planning voor deze prijsvraag gewijzigd. Dit heeft o.a. te maken met de Nota van Uitgangspunten. Dit document biedt belangrijke input voor de invulling van het Middengebied en heeft op die manier een relatie met de toekomstige naam van het dorp.
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.	In overleg met de interne organisatie en het betrokken adviesbureau is de totale financieringsopgave van de gemeente in beeld gebracht. Met de grondexploitatie(s) in wording is de verwachting dat er nog verschuivingen zullen plaatsvinden in de financieringsbehoefte en bijbehorende kasstromen. Daarnaast is er op dit moment veel onrust in de rentemarkt. Hierdoor is het niet opportuun op dit moment vooruitlopend op de grondexploitatie financiering aan te trekken. Bij het vaststellen van de grondexploitatie zal een financieringsvoorstel worden meegenomen.
Motie 260	Bij het uitwerken van de deellovereenkomst 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.	Er wordt momenteel gewerkt aan een Deellovereenkomst Mobiliteit. Wanneer de inhoudelijke afspraken duidelijk zijn, wordt duidelijker hoe dit in een uitwerkingsplan vorm kan krijgen.

<p>Motie 263</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Uitgevoerd.</p>	<p>De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z21.003124.</p>
<p>Motie 264</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>In uitvoering.</p>	<p>De hiernaast genoemde punten uit deze motie worden meegenomen in de planontwikkeling voor het Middengebied, in het bijzonder de Ruimtelijke verkenning voorzieningen. De Ruimtelijke verkenning voorzieningen is op hoofdlijnen met de raad gedeeld op de informatiebijeenkomst voor de raad op 31 januari 2023. Besluitvorming over de Ruimtelijke verkenning voorzieningen door de gemeenteraad geschiedt via de grondexploitatie, de Nota van Uitgangspunten en de bestemmingsplannen. De gemeenteraad wordt door middel van voortgangsrapportages elke drie maanden hierover geïnformeerd. Daarnaast wordt in 2023 gewerkt aan de herijking van het Referentiebeeld maatschappelijke voorzieningen 2021-2023. In de nieuwe versie van het referentiebeeld zal een visiegedeelte toegevoegd worden ten aanzien van de voorzieningen voor alle dorpskernen in Zuidplas.</p>

<p>Motie 265</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>In uitvoering.</p>	<p>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.</p>
<p>Motie 266</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal gebruik te maken van bestaande instrumenten om het bebouwde oppervlak in de GS te verminderen, zoals de ruimtevoorruijme 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. 	<p>In uitvoering.</p>	<p>De visie voor de Groene Schakel uit het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder wordt uitgewerkt in ruimtelijke spelregels. Dit is input voor het bestemmingsplan voor het conserverende deel van de gebiedsontwikkeling. Parallel hieraan wordt in het kader van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) samen met de provincie gewerkt aan een strategie om te komen tot realisatie van de EVZ en de Groene Schakel. Er wordt op termijn ook een Deelovereenkomst EVZ opgesteld met de provincie conform de Bestuurlijke Overeenkomst voor de ontwikkeling van het Middengebied.</p>

Motie 267	<ul style="list-style-type: none"> • 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 door middel van informatienota 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.
Toezegging 1754	Wethouder Schuurman zegt toe om met betrekking tot de financiën op reguliere basis terug te komen.	In uitvoering.	In de aanloop naar de besluitvorming over het Middengebied, wordt de gemeenteraad periodiek geïnformeerd over de financiën via de Programmacommissie B&M, conform de Besluitvormingsstrategie opgave ontwikkeling Middengebied.

Toezegging 1755	Wethouder Schuurman zegt toe om op alle technische vragen schriftelijk te beantwoorden. De fracties leveren de vragen uiterlijk vrijdag 16 december aan.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad heeft de volgende informatienota's ontvangen met de beantwoording van de gestelde vragen Z22.002521, Z22.002564 en Z22.002691.
Toezegging 1756	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe, met betrekking tot het voorkeursalternatief (VKA), bij de raad terug te komen wanneer kaders anders lopen.	Uitgevoerd.	College komt hier op terug door middel van raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten en GREX (R23.000084)
Toezegging 1757	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe om schriftelijk terug te komen op de vragen met betrekking tot woningbouw opgave/ programma.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766.
Motie M319	De raad heeft de motie unaniem aangenomen en roept het college op om het VKA niet in de nu voorgelegde vorm vast te stellen, maar hier eerst zaken in te wijzigen. Daarnaast, alvorens het gewijzigde VKA vast stellen, de impact hiervan vast te stellen t.o.v. het bij het Masterplan vastgestelde financieel kader. En aanvullend de invloed van ontwikkelingen van Rotterdam / The Hague Airport te blijven monitoren en de invloed op zowel milieu als voorgenomen bouwplannen te onderzoeken.	Uitgevoerd.	In informatienota Z23.000191 is toegelicht hoe het college invulling geeft aan deze motie.
Toezegging 1807	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe om schriftelijk terug te komen op een onderbouwing van de cijfers betreft het energievraagstuk.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766.
Toezegging 1808	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe (informatie)bijeenkomsten te organiseren rondom de financiële aspecten van de ontwikkeling van het middengebied.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766.
Toezegging 1809	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe schriftelijk terug te komen op de vragen betreft de gasinstallatie.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766.

Toezegging 1810	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe de plannen gefaseerd te behandelen.	In uitvoering.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766. Deze toezegging wordt integraal in het proces meegenomen. De stand van zaken wordt procesmatig gedeeld in de voortgangsrapportages en/of inhoudelijk uitgewerkt in andere documenten.
Toezegging 1811	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe om frequent bij de raad terug te komen betreft een mobiliteit evaluatie inzake vervoer.	In uitvoering.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766. Deze toezegging wordt integraal in het proces meegenomen. De stand van zaken wordt procesmatig gedeeld in de voortgangsrapportages en/of inhoudelijk uitgewerkt in andere documenten.
Toezegging 1812	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe de raad een terugkoppeling te geven van de natuurinvulling.	In uitvoering.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766. Deze toezegging wordt integraal in het proces meegenomen. De stand van zaken wordt procesmatig gedeeld in de voortgangsrapportages en/of inhoudelijk uitgewerkt in andere documenten.
Toezegging 1813	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe om te sturen betreft het benutten van zonneparken.	In uitvoering.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766. Deze toezegging wordt integraal in het proces meegenomen. De stand van zaken wordt procesmatig gedeeld in de voortgangsrapportages en/of inhoudelijk uitgewerkt in andere documenten.
Toezegging 1814	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe schriftelijk te komen op de samenstelling van het expert-panel.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766.
Toezegging 1815	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe inzicht te geven in het bereik van de inloopbijeenkomsten op 10 en 12 november 2022.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766.

Toezegging 1816	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe om tijdens de informatiebijeenkomst op 11 april 2023 stil te staan bij het financieel kader, eveneens als een korte update te geven over de WVG-procedures.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.000766.
Toezegging 1867	Wethouder Zijlstra zegt namens wethouder Schuurman toe dat het college verder zal kijken of de financiering voor onderzoek naar scholen in het Vijfde Dorp op een andere plek ondergebracht kan worden.	Nog niet gestart	Het betreft de financiering voor het opstellen van een uitvoeringsprogramma en een haalbaarheidsonderzoek voor onderwijshuisvesting in het Vijfde Dorp, zoals is besloten bij de vaststelling van het nieuwe IHP 2023-2027 op 16 mei door de raad. Het opstellen van het uitvoeringsprogramma en daaropvolgend het haalbaarheidsonderzoek is nog niet gestart. Er zijn op dat vlak ook nog geen kosten gemaakt. Er wordt voor die tijd nog uitgezocht of die benodigde budgetten, in plaats van deze ten laste brengen van de reguliere begroting, op een andere plek ondergebracht kunnen worden.
Toezegging 1875	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe om een nadere onderbouwing te doen toekomen van de 1,1 als gemiddelde betreft de parkeernorm. In de onderbouwing worden verschillende perspectieven opgenomen van waarom het college de 1,1 als parkeernorm als realistisch ziet.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.001474.
Toezegging 1876	Wethouder Schuurman zegt namens wethouder Zijlstra toe terug te komen bij de raad betreft het effect van de ontwikkelingen rondom The Hague Airport op de ontwikkeling van het Middengebied.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.001474.
Toezegging 1877	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe schriftelijk terug te komen op de vraag over wattpiek en zonnepanelen en of dit geborgen kan worden in een afwegingskader (ipv te borgen in het bestemmingsplan).	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.001474.

Toezegging 1878	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe om schriftelijk het volgende te doen toekomen: een inzicht in de financiën (welke posten zitten erin en hoe zijn deze opgebouwd) en een inzicht wat het betekent als er gekozen wordt voor een scenario om te stoppen.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.001474.
Toezegging 1879	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe het presidium te vragen te kijken voor een mogelijkheid voor een bijeenkomst met de vertegenwoordigers van het waterschap waarin zij kunnen de kaderrichtlijn water kunnen toelichten.	Uitgevoerd.	Het presidium heeft een voorstel hiervoor ontvangen.
Toezegging 1880	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe schriftelijk een toelichting te doen toekomen, in de volgorde van planning, als het gaat om de verhouding tussen de Nota van Uitgangspunten en het Bestemmingsplan.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.001474.
Toezegging 1881	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe om schriftelijk een nader overzicht van de uitgaven die zijn gedaan betreft het voorbereidingskrediet te doen toekomen.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.001474.
Toezegging 1882	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe nog eens de notitie met de raad nog te delen waarin beschreven staat op welke aanname van het aantal wattpiek de berekening is gebaseerd. In deze notitie staat bovendien beschreven hoeveel wattpiek per vierkante meter is berekend.	Uitgevoerd.	De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z23.001474.

De toezeggingen die zijn gedaan tijdens de vergadering van de Programmacommissie B&M op 24 juni 2023, worden betrokken bij het raadsvoorstel voor de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten en Grondexploitatie fase 1a.

