



Voortgangsrapportage Opgave Ontwikkeling Middengebied T1 2024

Informatienota aan de raad

Datum:	11-06-2023
Afzender:	College van B&W
Portefeuillehouder:	J.W. Schuurman
Behandelend ambtenaar:	S. Hoogendijk
Registratienummer:	Z24.001070
Bijlagen:	Z24.001257 en Z24.001256 (geheim)
Openbaar of geheim:	Openbaar



Inhoudsopgave

1. Blik terug en blik vooruit
2. Algemene en bijzondere updates
3. Kaders
4. Planologische procedures
5. Grondexploitaties, grondzaken en verwerving
6. Ruimte en kwaliteit
7. Civiel
8. Deelprojecten
 - a. Informatiecentrum
 - b. Aquathermie
 - c. Bedrijventerrein
 - d. Station
 - e. Raakvlakken verbreding A20
9. Omgevingsmanagement, participatie en communicatie
10. Financiën en control

1. Blik terug en blik vooruit

Inleiding

In het Middengebied van de Zuidplaspolder komt ruimte voor een nieuw dorp met 8.000 woningen en bijbehorende voorzieningen, twee bedrijventerreinen, duurzame energievoorzieningen en een nieuw bos en versterkt polderlandschap. Sinds november 2021 ontvangt de gemeenteraad periodiek een update over de voortgang van deze gemeentelijke opgave.

Met deze voortgangsrapportage introduceren we een nieuwe frequentie: van kwartaal- naar tertiaal rapportages. Onder het kopje 'Algemene en bijzondere updates' lichten we dit toe. Voor u ligt de tiende voortgangsrapportage, over de periode vanaf januari tot en met april 2024 (T1). De periode tot de besluitvorming over het eerste bestemmingsplan wordt hierin meegenomen.

Samenvatting

Een historisch besluit voor de gemeente Zuidplas: de gemeenteraad heeft op 14 mei 2024 ingestemd met het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder. Dit bestemmingsplan is een belangrijke randvoorwaarde voor de uitvoering van de plannen voor het Middengebied; met de vaststelling daarvan, geeft de gemeenteraad de opgave een steun in de rug. Het vastgestelde bestemmingsplan is twee weken later gepubliceerd en ter inzage gelegd om hiertegen beroep te kunnen aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsperiode duurt zes weken, waarna duidelijk wordt of het besluit moet worden voorgelegd aan de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met het vaststellingsbesluit komt de opgave in een nieuwe fase terecht, die gericht is op de voorbereiding van de uitvoering. Daarvoor is nog afgesproken om bij de gemeenteraad terug te komen met een aantal kaderstellende besluiten: een herijkte Nota van Uitgangspunten voor de totale opgave, en een stedenbouwkundig casco en een herijkte Grondexploitatie voor Fase 1a. Voor de laatste heeft de gemeenteraad de opdracht meegegeven om het financieel perspectief te verbeteren. In bijlage [Z24.001256 \(geheim\)](#) staat toegelicht hoe het college hier de afgelopen periode invulling aan heeft gegeven.

Daarnaast wordt er ook gewerkt aan het tweede bestemmingsplan dat eind 2023 ter inzage heeft gelegen. De raadsbehandeling van het tweede bestemmingsplan is nog niet ingepland, maar zal waarschijnlijk plaatsvinden in Q4 2024. Hierover volgt nog een agenderingsvoorstel.

Uiteraard zijn er nog andere ontwikkelingen geweest, daarover leest u meer in deze voortgangsrapportage.

Planning

Met de vaststelling van het eerste bestemmingsplan door de gemeenteraad, op 14 mei 2024, is een belangrijke mijlpaal gehaald voor de ontwikkeling van het Middengebied. Een vaststellingsbesluit betekent echter nog niet dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Twee weken na dit raadsbesluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en voor beroep ter inzage gelegd, voor een periode van zes weken. Medio juli wordt duidelijk of er beroep is ingediend, die de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien dit het geval is, gaat beoordelen. Een dergelijke procedure kan lang duren, waarna duidelijk wordt of het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Vanaf dat moment kan de uitvoering starten.

Parallel hieraan is het tweede bestemmingsplan in voorbereiding voor besluitvorming door de gemeenteraad, naar verwachting nog in Q4 2024.

In navolging op de recente besluitvorming wordt er ook gewerkt aan een besluitvormingsstrategie voor de hiernavolgende besluitvormingsmomenten met de gemeenteraad. Aan de hand daarvan wordt het vervolgproces nader geconcretiseerd.

2. Algemene en bijzondere updates

Herijking voortgangsrapportages

In de loop van 2024 komt de Opgave Ontwikkeling Middengebied in een nieuwe fase van de planvorming terecht. Dat geeft aanleiding om het doel en de frequentie van de voortgangsrapportage tegen het licht te houden en af te stemmen op de actualiteit. Dat leidt tot de volgende herijking:

1. *Het doel is om de gemeenteraad procesmatig en op hoofdlijnen te informeren over de voortgang van:*
 - i. *de uitvoering van de onlangs genomen raadsbesluiten,*
 - ii. *de voorbereiding van de voor te leggen raadsbesluiten in 2024.*
2. *De frequentie wordt drie keer per jaar, met oog op:*
 - i. *een consistente informatievoorziening voor de gemeenteraad, afgestemd op de P&C-cyclus,*
 - ii. *het kunnen 'overslaan' van een voortgangsrapportage net na de zomervakanties, wanneer er relatief minder informatie te delen is.*

Bovengenoemde treedt in werking met voorliggende voortgangsrapportage. Het presidium en de gemeenteraad zijn hierover ook geïnformeerd middels memo [Z24.000848](#). Naar aanleiding hiervan heeft het presidium ook een nieuwe Programmacommissie B&M ingepland voor de behandeling van voorliggende voortgangsrapportage.

Raadsvergaderingen

De Besluitvormingsstrategie Opgave Ontwikkeling Middengebied (Z22.001926) is de leidraad geweest voor de wijze waarop het college het besluitvormingsproces heeft ingericht voor de besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten (NvU), de eerste grondexploitatie en het eerste bestemmingsplan. Centraal onderdeel van dit proces is het regelmatig informeren van de gemeenteraad over de voorbereidingen van bovengenoemde integrale hoofdbesluiten. Dit vindt veelal plaats via informatiebijeenkomsten en vergaderingen van de Programmacommissie B&M, ter voorbereiding van raadsvergaderingen.

De afgelopen periode heeft in het teken gestaan van de besluitvorming over het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1. Hiervoor zijn de volgende bijeenkomsten (met afgevaardigden van) de raad gehouden:

- [Besloten informatiebijeenkomst op 4 maart](#)
Toelichting externe adviezen aan gemeenteraad door externe adviseurs inz. bestemmingsplan 1
- [Besloten informatiebijeenkomst op 11 maart](#)
Eerste vervolgggesprek naar aanleiding van externe adviezen aan gemeenteraad inz. bestemmingsplan 1
- [Besloten Programmacommissie B&M op 5 maart](#)
Technische behandeling accountantsnotitie inz. Grondexploitatie Fase 1a
- [Zienswijzenbijeenkomst bestemmingsplan 1 op 14 maart](#)
Toelichting van zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan 1 door insprekers
- [Programmacommissie B&M op 19 maart](#)
Eerste technische behandeling raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 1
- [Programmacommissie B&M op 28 maart](#)
Tweede technische behandeling raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 1
- [\(Deels besloten\) Programmacommissie B&M op 2 april](#)
Derde technische behandeling raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 1
- [Besloten informatiebijeenkomst op 10 april](#)
Tweede vervolgggesprek naar aanleiding van externe adviezen aan gemeenteraad inz. bestemmingsplan 1
- [Opiniërende raadsvergadering op 23 april](#)
Eerste opiniërende behandeling raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 1

- [Besloten ambtelijke toetsing concept-amendementen en moties op 29 april](#)
Technische werksessie over concept-amendementen en moties inz. bestemmingsplan 1
- [Opiniërende raadsvergadering op 14 mei](#)
Tweede opiniërende behandeling raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 1
- [Besluitvormende raadsvergadering op 14 mei](#)
Besluitvorming raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 1

Voor de periode hierna buigt de projectorganisatie zich over een besluitvormingsstrategie voor de gemeenteraad, met oog op te voor te leggen besluiten in de komende periode (met doorkijk daarna). De gemeenteraad wordt hier apart over geïnformeerd.

Evaluatie besluitvormingsproces met presidium

Op 28 februari 2024 hebben de leden van het presidium, de griffier, burgemeester, gemeentesecretaris en ambtelijke organisatie het besluitvormingsproces voor de Nota van Uitgangspunten (2023) geëvalueerd. Dat gebeurde onder leiding van Geert Teisman, em. hoogleraar bestuurskunde bij de Erasmus Universiteit Rotterdam en lid van het Expertpanel Middengebied. Er is gereflecteerd op het proces, de succesfactoren en de verbeterpunten. Naar aanleiding hiervan is afgesproken om een tweede evaluatiegesprek te organiseren met alle fractiewoordvoerders voor het Middengebied van de gemeenteraad. De uitkomsten van het evaluatieproces worden ook betrokken bij de totstandkoming van de nieuwe besluitvormingsstrategie.

Woo-verzoeken

De gemeente heeft in de afgelopen periode Woo-verzoeken over de volgende onderwerpen ontvangen en behandeld.

Afgehandeld

- [Ecologische Verbindingszone \(EVZ\) \(12 oktober 2023\)](#)
De gemeente heeft overleg gehad met de indiener, waarna er is afgesproken dit Woo-verzoek om te zetten in een informatieverzoek. In verband met de omvang van het verzoek, heeft de gemeente ook met de indiener afgesproken dat de gevraagde informatie in delen wordt gedeeld. De eerste set informatie is in december 2023 gedeeld met de indiener en betreft alle interne informatie van de gemeente. De tweede set informatie is gedeeld, nadat derde-belanghebbenden zijn geïnformeerd over het vertrekken van door hen opgestelde externe informatie. Hiermee is dit informatieverzoek afgedaan.
- [Groene Schakel \(12 oktober 2023\)](#)
Dit Woo-verzoek is ingediend door dezelfde indiener als voornoemd onderwerp. Met de indiener is daarom afgesproken dat dit onderwerp in hetzelfde werkproces wordt behandeld.
- [Melkveehouderij in Middengebied \(25 oktober 2023\)](#)
Dit betreft ook een informatieverzoek van de indiener van de twee bovengenoemde onderwerpen. Met de indiener is ook afgesproken dit onderwerp te betrekken bij voornoemd werkproces.
- [Facturen informatiecentrum \(8 januari 2024\)](#)
De gemeente heeft het verzoek in behandeling genomen en de gevraagde informatie toegestuurd.
- [Middelweg 9 \(22 december 2023\)](#)
In verband met de omvang het verzoek, heeft de gemeente meerdere verzoeken gedaan om in gesprek te gaan met de indiener en het verzoek te preciseren. De indiener is hier niet op ingegaan, naar aanleiding waarvan het verzoek buiten behandeling is gesteld op 2 mei 2024. Na ontvangst van dit besluit, heeft de indiener contact gezocht over het preciseren van het oorspronkelijke verzoek. Dit wordt verder opgepakt door de gemeente.

In behandeling

- Positie Vijfde Dorp (11 oktober 2023)
De gemeente heeft dit verzoek in behandeling genomen. De gemeente heeft overleg gehad met de indiener, om de scope van het verzoek te kunnen bepalen. Omdat het een omvangrijk verzoek is en het betrekking heeft op geheime stukken, zal de afhandeling flink wat tijd in beslag nemen. De indiener is over de planning geïnformeerd.
- Openbaarmaking geheime raadsstukken Grondexploitatie Fase 1a (21 november 2023)
Dit Woo-verzoek wordt ook beschouwd als verzoek tot openbaarmaking. De gemeenteraad zal een voorstel ontvangen voor (gedeeltelijke) openbaarmaking van de gevraagde informatie.

Het college merkt hierbij op dat het uitgangspunt is om de Woo-verzoeken binnen de hiervoor gestelde termijnen af te handelen. Gezien het aantal gelijktijdige Woo-verzoeken en de omvang van deze verzoeken, is dit niet goed mogelijk. De indieners worden op de hoogte gehouden van de voortgang.

3. Kaders

Raadsbesluiten

In de afgelopen periode zijn er belangrijke mijlpalen gehaald met de gemeenteraad:

- De vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (2023): De kaderstellende uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van het Middengebied.
- De gedeeltelijke opening* van de Grondexploitatie Fase 1a (2023): Waarmee een beperkt budget beschikbaar is gesteld voor de planvoorbereiding van Fase 1a in het Middengebied. **De gemeenteraad heeft de opdracht gegeven om eind 2024 een herijkt voorstel voor de Grondexploitatie Fase 1a voor te leggen, alvorens overige budgetten vrij te geven.*
- De vaststelling van het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 (2024): het planologisch-juridische kader voor de ontwikkeling van het Middengebied. Bij de besluitvorming heeft de gemeenteraad tevens opdracht gegeven om een uitkoop- en/of grondruilregeling te verkennen.

In de komende periode worden er verschillende nieuwe raadsbesluiten voorbereid. Deze volgen op opdrachten uit voornoemde besluiten en/of amendementen van de gemeenteraad. Een overzicht van deze besluiten, en de wijze waarop deze worden voorgelegd aan de gemeenteraad, wordt uitgewerkt in de nieuwe besluitvormingsstrategie.

Parallel wordt er ook een voorstel gedaan voor de behandeling van het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 door de gemeenteraad.

Verder geldt voor het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1, dat de gemeente in afwachting is van mogelijke beroepsprocedures bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is bepalend voor het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

Moties en –toezeggingen

De gemeenteraad wordt via de reguliere gemeentelijke cyclus geïnformeerd over de voortgang van moties van en toezeggingen aan de gemeenteraad.

Bestuurlijke afspraken

In de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (2021) zijn met provincie Zuid-Holland en Grondbank RZG Zuidplas afspraken gemaakt over de randvoorwaarden waaronder de ontwikkeling van het Middengebied mogelijk kan worden gemaakt. Sinds 2021 is succesvol invulling gegeven aan de volgende afspraken:

- Het mogelijk maken van het woningbouwprogramma in de programmeringsafspraken (2021);

- Het mogelijk maken van de ontwikkeling in het provinciaal omgevingsbeleid (2021);
- De vaststelling van een Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) tussen Zuidplas, Gouda, Rotterdam en provincie Zuid-Holland;
- Het zo snel mogelijk in procedure brengen en vaststellen van een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het Middengebied (2024).

In de komende periode wordt met de bestuurlijke partners samengewerkt aan:

- Een Deelovereenkomst EVZ tussen Zuidplas en provincie, uiterlijk voor de vaststelling van Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2;
- Nadere afspraken tussen Grondbank, provincie en gemeente, zie bijlage [Z24.001256 \(geheim\)](#).

4. Planologische procedures

Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1

Het eerste ontwerp bestemmingsplan en het MER hebben tezamen van 7 september tot 18 oktober 2023 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 89 zienswijzen ingediend, waarvan 41 unieke zienswijzen. Het definitieve bestemmingsplan is vervolgens door de gemeenteraad op 14 mei 2024 vastgesteld. Twee weken later is het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en voor beroep ter inzage gelegd voor een periode van zes weken.

Hogere waardenbesluiten

De hogere waardenbesluiten in het kader van de Wet geluidhinder zijn voor het eerste bestemmingsplangebied genomen in april 2024. Deze gaan tezamen met het eerste bestemmingsplan ter inzage voor beroep.

Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2

Het tweede ontwerpbestemmingsplan en het MER hebben van 10 november tot 22 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 40 zienswijzen ingediend waarvan 36 unieke zienswijzen. In januari 2024 is gestart met het opstellen van een Nota van Beantwoording en wordt beoordeeld of de zienswijzen leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Door de tijd die benodigd was voor het eerste bestemmingsplan en in verband met benodigde aanvullende informatie over plannen van initiatiefnemers in het gebied zal het tweede bestemmingsplan na de zomer worden afgerond en naar verwachting in het najaar door het college aan de raad aangeboden worden voor vaststelling. Het moment van behandeling kan definitief worden bepaald na afronding van de besluitvormingsstrategie en een besluit van het presidium hierover.

5. Grondexploitaties, grondzaken en verwerving

Grondexploitatie Fase 1a

In oktober 2023 is de grondexploitatie voor de eerste fase (Fase 1a) vastgesteld door de gemeenteraad. De grondexploitatie voor de eerste fase is het financieel kader voor de ontwikkeling van deze eerste fase. Gelet op het negatieve resultaat en het risicoprofiel is door de raad besloten om beperkt budgetten vrij te geven in de grondexploitatie. Hiermee wordt het risicoprofiel niet onverantwoord door grote uitgaven, terwijl de plannen en eventuele beheersmaatregelen in 2024 verder uitgewerkt worden.

Risicobeheersmaatregelen

De afgelopen maanden is er gewerkt aan het in beeld brengen en verzekeren van beheersmaatregelen. Er worden diverse ontwikkelingen, zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt, de (macro-)economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen rond de vaststelling van het bestemmingsplan nauw gevolgd en de effecten daarvan onderzocht ter voorbereiding op de herijking van de grondexploitatie. Ook wordt er nog gewerkt aan de verfijnen en herzien van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, zodat de

grondexploitatie daarop verder gebaseerd kan worden. Voor meer informatie, zie bijlage [Z24.001256 \(geheim\)](#).

Verwervingen

Gesprekken in het kader van verwervingen worden gecontinueerd en waar nodig geïntensiveerd, bijvoorbeeld om uitvoering te geven aan de aangenomen amendementen en moties. De voortgang van de verwervingen, inclusief actuele inzichten op de benodigde budgetten worden meegenomen bij de herijking van de eerste grondexploitatie.

6. Ruimte en kwaliteit

Voorlopig ontwerp (VO) stedenbouwkundig plan

Het concept-VO stedenbouwkundig plan, dat als bijlage is toegevoegd bij de Nota van Uitgangspunten, wordt geactualiseerd naar aanleiding van de door de raad aangenomen amendementen. Deze ruimtelijke actualisatie hangt samen met de voornoemde financiële actualisatie van de grondexploitatie Fase 1a.

Bij de actualisatie van het VO wordt een representatief deelgebied van fase 1a uitgewerkt. Het blijkt een ruimtelijk complexe opgave te zijn. De uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten, inclusief amendementen, zijn hierbij leidend. Dit vormt vervolgens weer de input voor het opstellen van een stedenbouwkundig casco voor fase 1a, dat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden.

7. Civiel

Waterhuishouding

Na de eerste uitwerkingen voor de uitvraag van het waterhuishoudingsplan met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) zijn de onderzoeksvragen nader gespecificeerd. Dit heeft geleid tot een eindconcept uitvraag met verwerking van een eerste opmerkingenronde van HHSK. Aansluitend hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden op directie- en bestuurlijk niveau om tot herziening van de uitvraag te komen. De aanbesteding voor de opstelling van het waterhuishoudingsplan is nog niet gestart.

Inzake de linten hebben de eerste inventariserende gesprekken met alle bewoners en bedrijven langs de Middelweg plaatsgevonden. Aansluitend zijn ook van alle bebouwingen de bouwarchieven geraadpleegd waaruit waardevolle informatie omtrent funderingswijze, ouderdom van bebouwing en dergelijke verkregen is. Komende vervolgstap is afstemming van schetsvoorstellen voor de individuele percelen met HHSK om vervolgens mogelijke uitwerkingen in een tweede gespreksronde voor te leggen aan de bewoners en bedrijven. Na deze tweede gespreksronde met de eigenaren van de Middelweg-percelen worden de eerste verkennende gesprekken met een volgend cluster van lintpercelen opgestart.

Sanitatie

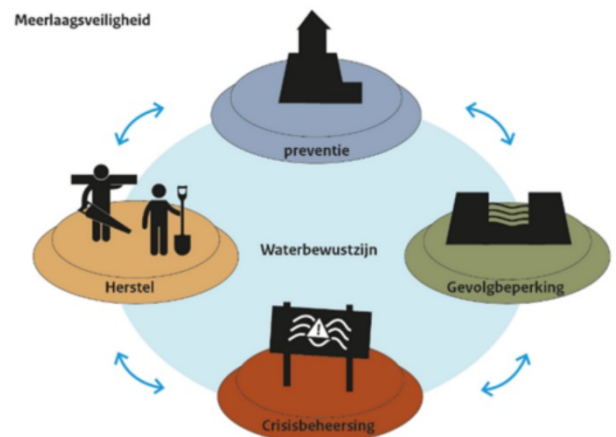
Het technisch adviesrapport van TAUW is gereed en ambtelijk behandeld. In het transitiepoor is de eerste fase door Bureau Van Waarde in concept afgerond. Dit leidt eind mei tot oplevering van een spoorboekje en Plan van Aanpak voor de vervolgfase 2 van deze uitwerking. In deze tweede fase zal met name de governancestructuur en maatschappelijke kosten-baten analyse worden onderzocht. Over de uitvoering van fase 2 wordt voor de zomerperiode een besluit genomen.

Meerlaagse veiligheid

Samen met HHSK wordt overleg gevoerd met de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) om invulling te geven aan de treden 2 en 3 van de meerlaagse veiligheid inzake overstromingsrisico's.

Stap 1 betreft preventie en dit is uitgewerkt in de MER en het bestemmingsplan. Gevolgbeperking en crisisbeheersing zijn de stappen 2 en 3.

Voorzichtig beeld is dat er "in den lande" nog weinig voorbeelden zijn van soortgelijke uitwerkingen en dat concrete kaders ontbreken. Gezamenlijk met HHSK en VRHM wordt de gemeente de komende periode geïnformeerd over de beschikbare referenties, worden de relevante thema's voor de opgave Middengebied geïnventariseerd en daar een passende uitwerking aan worden gegeven. Doelstelling is om gezamenlijk maatregelen en/of processen af te spreken die invulling geven aan een goede invulling van treden 2 en 3 van de meerlaagse veiligheid.



Dit kan zich bijvoorbeeld uiten in specifieke voorzieningen in/nabij gebouwen met kwetsbare bewoners/gebruikers, inrichtingsvereisten voor nutsvoorzieningen en wegen maar ook procesbeschrijvingen voor het handelen bij calamiteiten en/of het actief voorlichten van bestaande en nieuwe inwoners van een gebied.

Hulpdiensten

Met de hulpdiensten (brandweezorg en ambulancezorg) zijn verkennende gesprekken gevoerd omtrent de ontwikkelingsopgave in relatie tot opkomsttijden voor ambulance en brandweer vanaf huidige (of mogelijk toekomstige) vestigingslocaties. Beide hulpdiensten hebben hiertoe eigen studies uitgevoerd en de gemeente heeft kennis kunnen nemen van concept-resultaten. Deze laten zien dat er waarschijnlijk geen nieuwe vestigingslocaties nodig zullen zijn in relatie tot de opgave Middengebied. De afstemmingsoverleggen met de hulpdiensten worden de komende jaren voortgezet om zorgvuldig uitwerking te geven aan dit veiligheidsonderdeel bij de totstandkoming van stedenbouwkundige plannen, positie van gevoelige objecten, verkeersplannen, fasering, en dergelijke.

Geotechniek

In de afgelopen jaren is er voor allerlei initiatieven veel bodeminformatie beschikbaar gekomen in en rondom het Middengebied. Enkele sonderingen voor een specifiek nieuw bedrijfs- of woongebouw, de bodemonderzoeken van Deltares voor het Middengebied maar ook de onderzoeken voor de verbreding van de A20 door Rijkswaterstaat en de ontwikkeling van het hoogspanningsstation van Tennet zijn door het technisch team verzameld en nader geïnterpreteerd. Op basis hiervan wordt momenteel de laatste hand gelegd aan een uitvraag voor de uitwerking van nader geotechnisch veldwerk zodat concretere en/of ontbrekende informatie "uit het veld" kan worden verkregen. De uitvraag zal vervolgens door middel van een aanbesteding in de markt worden gezet. Na het verkrijgen van de nadere bodeminformatie, naar verwachting vanaf eind 2024, zullen concretere prognoses van zettingen kunnen worden bepaald waarop specifiekere uitwerkingen van te nemen geotechnische maatregelen, in de fasering van de gebiedsontwikkeling, kunnen worden uitgewerkt.

Ecologie

Het verkennend ecologisch onderzoek van ATKB is afgerond en op de projectwebsite gepubliceerd en via de laatste nieuwsbrief verspreid. De uitvraag voor het nader onderzoek door middel van de strategie van een soortenmanagementplan wordt voor de zomer afgerond en door middel van een aanbesteding wordt een uitvoerend bureau geselecteerd.

Kabels en leidingen

In het vastgestelde bestemmingsplan is de tracékeuze voor omlegging van de bestaande Gasunie-leiding achter de Middelweg weergegeven. Op basis van de uitgevoerde studie en diverse aanvullende analyses is gekozen voor een voorkeursuitwerking van een nieuw tracé in de Middelweg. Met Gasunie worden op een later moment in 2024 nadere afspraken gemaakt over de opstart van de omleggingsopdracht. Aansluitend start een periode van 1,5 tot 2 jaar van werkvoorbereiding voorafgaand aan fysieke uitvoering van de werkzaamheden.

8. Deelprojecten

In dit hoofdstuk worden deelprojecten uitgelicht die niet onder een specifiek spoor te scharen zijn.

Informatiecentrum Middengebied

De gemeente werkt aan de realisatie een informatiecentrum aan de Bredeweg. De omgevingsvergunning voor het informatiecentrum is aangevraagd en eind april verleend. Medio juni zal duidelijk worden of de vergunning gebruikt kan worden om ook daadwerkelijk te kunnen starten met de renovatie van het pand.

Parallel hieraan worden er nog ecologische onderzoeken uitgevoerd en voorbereidingen getroffen voor contractvorming voor de uitvoering van de renovatie. Afhankelijk van het vergunningstraject zal dan in Q3 2024 gestart kunnen worden met de renovatie.

Aquathermie

De opgave Middengebied wordt gasloos ontwikkeld. Het voorzien in een alternatieve, duurzame, bron van warmte en koude is een taak van de gemeente. Vanwege het ontbreken van (hoge temperatuur) geothermiebronnen op deze locatie en restwarmte van industrie in de nabijheid is gekeken welke technische alternatieven mogelijk zijn. Naast individuele luchtwarmtepompen en PVT-panelen op daken lijkt aquathermie uit de rivierwaterleidingen van Dunea een kansrijke warmte- en koudebron. In 2019 heeft ROM3D al onderzoek gedaan naar de beschikbare warmte en koude voor de ruimte- en tapwaterverwarming (en koeling) voor de woningen, bedrijven en voorzieningen in het Vijfde Dorp. Uit dat onderzoek bleek dat er twee grote leidingen door en vlak langs het plangebied lopen die rivierwater vanuit Bergambacht naar de duinen in Scheveningen en Katwijk brengen om daar gezuiverd te worden om dan als drinkwater gedistribueerd te worden. Uit dat rivierwater kan warmte (in de zomer voor gebruik in de winter) en koude (in de winter voor gebruik in de zomer) onttrokken worden en is zo een goede bron als alternatief voor aardgas.

Witteveen+Bos heeft vervolgens een eerste haalbaarheidsstudie gedaan of zo'n warmtenet met zeer lage temperatuurwarmte (ZLT) technisch maar ook financieel kan. Met de dichtheden in het centrum en het kreekdorp lijkt dit een eerst positieve verkenning.

Techniplan is de partij die veel ervaring heeft met het doorrekenen van dergelijke warmtenetten en heeft ook samen met Dunea gewerkt aan het project om The Mall of The Netherlands te koelen en te verwarmen met aquathermie. Dit bureau kent dus de complexiteit van zo'n aansluiting en help de gemeente en Dunea verder in de volgende stappen. Techniplan is gevraagd – voortbordurend op de eerdere onderzoeken – te helpen bij het zetten van de volgende uitwerkingsstappen. Techniplan heeft de opdracht gekregen om drie sporen gezamenlijk (Zuidplas & Dunea) verder uit te werken: technische systeemkeuze (A), businesscase (B) en governance (C).

Voor de zomer is deel A van dit onderzoek afgerond. Hierin is opnieuw een technische analyse gemaakt om te toetsen of met de nieuwe dichtheden, veranderde marktomstandigheden, verwachte warmte- en koudevraag en ervaringen uit grootschalige ZLT-warmtenetten een dergelijk warmtenet voor het Vijfde Dorp haalbaar is, of dat een alternatief systeem een betere keuze is. Na de zomer zal de beste technische oplossing beetgepakt worden (onderzoeksdeel B) en helemaal worden doorgerekend. Eind van het jaar zal dan duidelijk zijn of een ZLT-net niet alleen technisch, maar ook financieel haalbaar is. Als dat laatste ook het geval blijkt te zijn zal een passende governance ontwikkeld moeten worden (deel C) om aan dit warmtenetnet uitvoering te kunnen geven. Vervolgens zal het college hierover een besluit moeten nemen en dit voorleggen aan de gemeenteraad.

De nieuwe warmtewet vraagt een andere rol van gemeenten – welke dat precies is, is nog niet helemaal bekend en maakt dat met name de governance rondom de uitvoering zorgvuldig ontworpen moet worden. De gemeenteraad zal over de verdere voortgang van dit aquathermieproject middels de voortgangsrapportages geïnformeerd blijven worden.

Bedrijventerrein Doelwijk II

Medio februari is een projectleider gestart met de uitwerking van de planontwikkeling van bedrijventerrein Doelwijk II. Er is gestart met het opzetten van het plan van aanpak en het inrichten van het projectteam en projectorganisatie. Verder zijn de eerste gesprekken gevoerd met de het bedrijf Smits Zevenhuizen B.V. voor de uitplaatsing van hun bedrijfsactiviteiten naar Doelwijk II.

Voor het realiseren van voorkeursontsluiting van Doelwijk II via Doelwijk I naar de Moordrechtboog is een intentieovereenkomsten met Waddinxveen gesloten en worden gesprekken gevoerd met Ontwikkelingsmaatschappij Distripark A12 B.V. (eigenaar gronden Doelwijk I). De grondverwerving verloopt volgens planning.

Station

De raad is middels een informatienota (Z24.000325) eind februari geïnformeerd over de haalbaarheidsonderzoeken voor een nieuw station Gouda-Zuidplas. De dialoog met bestuurlijke partners en stakeholders is opgestart. Zo zijn er inmiddels eerste gesprekken gevoerd met Provincie Zuid-Holland, NS en ProRail en een aantal omliggende gemeenten.

Provincie Zuid-Holland staat positief tegenover het idee om een nieuw station te bouwen op de grens tussen Zuidplas en Gouda; Provinciale Staten (PS) is hier recent door middel van een [brief van Gedeputeerde Staten \(GS\)](#) over geïnformeerd. De provincie biedt support aan de regio, helpt de regio met het agenderen van de wens voor een station bij het Rijk, maar heeft hier vooralsnog geen middelen beschikbaar. Ook is het gesprek gestart met provincie en het Rijk over de noodzakelijk uit te voeren acties door de regio om opgenomen te worden in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).

Raakvlakken verbreding A20

In samenwerking met Rijkswaterstaat worden de vele raakvlakken tussen het Middengebied en de verbreding van de A20 afgestemd. Actueel en van grote invloed zijn zaken als de aansluitingen van het onderliggend wegennet op het hoofdwegennet en het ontwikkelen van een gezamenlijk toekomstperspectief op de knoop bij Moordrecht, waarbij onder andere rekening gehouden moet worden met de inpassing van zowel het rijksmonument (Huis de Merwede) als een mogelijk station. Daarnaast wordt de samenwerking opgezocht voor meer praktische zaken zoals waterhuishouding, grondverwerving, grondstromen en communicatie.

9. Omgevingsmanagement, participatie & communicatie

Omgevingsmanagement

Vanuit omgevingsmanagement zijn er in de recente periode gesprekken gevoerd met alle belanghebbenden (11) aan de lintbebouwing aan de Middelweg. Enerzijds in relatie tot de inpassing water en bodem, anderzijds om de belangen van deze personen/bedrijven vast te kunnen leggen. Alleen één eigenaar heeft niet gereageerd op de verzoeken om in contact te komen. Via een schriftelijk bericht in de vorm van een brief is daarom aangegeven wat de resultaten van het onderzoek bodem en water tot op heden zijn en ongeacht het uitblijven van een reactie, het onderzoek door moet gaan. Alle toekomstig beschikbare informatie wordt ook op deze manier gedeeld.

Tevens ontvangt iedereen met wie een gesprek is gevoerd een concept-gespreksverslag, waarbij men gelegenheid krijgt om eigen opmerkingen of bevindingen van het gesprek toe te voegen. Na verwerking van deze gegevens worden de betrokkenen voorzien van een definitief verslag. Momenteel worden de gesprekken ingepland voor terugkoppeling van de resultaten eerste fase onderzoek water en bodem.

Communicatie

Op zaterdag 30 maart is de eerste nieuwsbrief van 2024 verstuurd aan 1409 mailadressen. Op zaterdag 29 juni wordt de nieuwsbrief van het tweede kwartaal verzonden.

Bijeenkomst Kennis- & Innovatie Netwerk Zuidplaspolder

Op 4 april jl. vond de eerste bijeenkomst van het Kennis- & Innovatie Netwerk Zuidplaspolder van dit jaar plaats. Zo'n 40 aanwezigen gingen bij Leefgoed De Olifant met sociaal-demograaf Jan Latten in gesprek over de demografische ontwikkeling van onze maatschappij en de relaties die hier liggen wat betreft gebiedsontwikkeling. Het was een zeer leerzame en inspirerende bijeenkomst.

Prijsvraag

Zoals bij vaststelling van het Masterplan Middengebied (2021) is besloten wordt de naam van het nieuwe dorp bepaald door een prijsvraag. Het plan van aanpak voor deze prijsvraag is op 2 april jl. door het college vastgesteld en vervolgens met de gemeenteraad gedeeld. De hele maand juni staat in het teken van het indienen van suggesties. Na de beoordeling van de selectiecommissie wordt na de zomervakantie een top drie vrijgegeven waar bewoners en ondernemers van Zuidplas op kunnen stem. De naam met de meeste voorkeursstemmen gaat als advies naar het college. Vervolgens wordt het traject rondom het woonplaatsbesluit gestart.

PROVADA

Op 11, 12, en 13 juni staat de gemeente Zuidplas voor het derde jaar op rij op PROVADA. Dé vastgoedbeurs van Nederland in de Amsterdamse RAI. Op dinsdag 11 juni gaan we met Peter Boelhouwer, één van onze experts, in gesprek over de woningnood en wat ervoor nodig is om deze 'op te lossen'. Op woensdag 12 juni maakt de opgavemanager de hoofdlijnen van de markstrategie voor de ontwikkeling van het Middengebied bekend. We hopen hier een hoop kennis en ervaring op te halen en ons netwerk uit te breiden.

10. Financiën en control

De kosten van het project worden uitgevoerd binnen het vrijgegeven budget bij vaststelling van de grondexploitatie van fase 1A. De accountant beoordeelt het vrijgegeven budget als een aanvullend voorbereidingskrediet, omdat de grondexploitatie voor de overige budgetten bevroren is. Het wordt dus vooralsnog niet als grondexploitatie beoordeeld voor de jaarrekening 2023. Evenwel is in de eerste maanden van 2024 een accountantscontrole uitgevoerd op de vastgestelde grondexploitatie, om daar de robuustheid van te controleren en verifiëren en waar nodig aan te sterken.