



Voortgangsrapportage Opgave Ontwikkeling Middengebied T2 2025

Informatienota aan de raad

Datum:	november 2025
Afzender:	College van B&W
Portefeuillehouder:	J.W. Schuurman
Behandelend ambtenaar:	S. Hoogendijk
Registratienummer:	Z25.002599
Openbaar of geheim:	Openbaar



Inhoudsopgave

1. Blik terug en blik vooruit
2. Kaders
3. Algemene updates
4. Programmatische sturing
5. Planologische procedures
6. Ruimte en kwaliteit
7. Grondexploitaties, grondzaken en verwerving
8. Techniek
9. Deelprojecten
 - a. Informatiecentrum
 - b. Warmte-Koude-Systeem Cortelande (aquathermie)
 - c. Bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II
 - d. Treinstation
 - e. Gebiedsvisie N457-A20
 - f. Raakvlakken verbreding A20
 - g. Koning Willem 1 bos
 - h. Wooninitiatieven
 - i. Flexwonen
10. Omgevingsmanagement, participatie en communicatie
11. Financiën en control
12. Subsidies

1. Blik terug en blik vooruit

Inleiding

In het Middengebied van de Zuidplaspolder komt ruimte voor het nieuwe dorp Cortelande, in een vernieuwd polderlandschap. De gemeente werkt hier aan de integrale ontwikkeling van 8.000 woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, twee bedrijventerreinen, duurzame energie-opwekking, een nieuw bos en ecologische verbindingen. Sinds november 2021 ontvangt de gemeenteraad periodieke voortgangsrapportages over deze gemeentelijke opgave. Voor u ligt de veertiende voortgangsrapportage, over de periode vanaf mei tot en met augustus 2025 (T2 2025).

Samenvatting

In deze voortgangsrapportage leest u de voortgang van verschillende actuele ontwikkelingen, waaronder:

- *Traject met dhr. Kuijken (hoofdstuk 3)*: Aan Water- en Mobiliteitstafels is, onder leiding van dhr. Kuijken, samengewerkt aan nieuwe afspraken over water en mobiliteit met de ministeries van VRO en I&W, de provincie, het hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat. Randvoorwaardelijk is de financiële uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling. In oktober vindt overleg plaats met de demissionaire ministers van VRO en I&W.
- *Beroepsprocedure bestemmingsplan 1 (hoofdstuk 5)*: Er wordt een herstelbesluit voorbereid, waarin een aantal punten uit het eerste bestemmingsplan juridisch worden aangescherpt. Dit ter voorbereiding op de behandeling door de Raad van State.
- *Beroepsprocedure bestemmingsplan 2 (hoofdstuk 5)*: Er zijn 11 beroepen ingediend tegen het tweede bestemmingsplan. Deze liggen nu in procedure bij de Raad van State.
- *Warmte-Koude-Systeem Cortelande (hoofdstuk 9)*: De kaders voor de duurzame warmte-koudevoorziening zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Op verzoek van de gemeenteraad is daarna onderzoek gedaan naar verschillende bijbehorende governance-modellen, dat op 14 oktober wordt gepresenteerd aan de Programmacommissie B&M.
- *Woonplaatsbesluit (hoofdstuk 10)*: Een nieuw dorp heeft ook nieuwe adresgegevens nodig. Het college heeft inmiddels een zogeheten woonplaatsbesluit genomen, zodat Cortelande een duidelijke woonplaats wordt en onder andere een nieuwe postcode krijgt.
- *Plan van aanpak Perspectief (hoofdstuk 10)*: De gemeenteraad vraagt aandacht voor bewoners en ondernemers in het plangebied die door de ontwikkeling worden geraakt. In gesprekken wordt verkend hoe en welk perspectief mogelijk is. De uitkomsten tot nu toe zijn met de Programmacommissie B&M op 2 september besproken.
- *Herijking NvU, grondexploitatie en casco fase 1a (hoofdstukken 4, 6 en 7)*: Er wordt gewerkt aan een herijking van de inhoudelijke, financiële en ruimtelijke kaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Amendementen, actuele ontwikkelingen en nieuwe inzichten worden verwerkt. Voor de ruimtelijke uitwerkingen heeft ook marktconsultatie en participatie plaatsgevonden.
- *Casco en beeldregieplan Doelwijk II (hoofdstuk 9)*: Naast de planuitwerkingen voor het dorp, worden de plannen voor het eerste bedrijventerrein stap voor stap concreter. Een casco en beeldregieplan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd in samenhang met de hierboven genoemde besluiten.

Volgende stappen

Er wordt ingezet op de start van de fysieke werkzaamheden in de tweede helft 2026, afhankelijk van de voortgang van de lopende beroepsprocedure bij de Raad van State. Om hiervoor gesteld te staan worden verschillende besluiten voorbereid, zoals hierboven genoemd. Achter de schermen worden verschillende civieltechnische onderzoeken en voorbereidingen gedaan, die ook nodig zijn om te kunnen starten. U leest hierover en meer in deze voortgangsrapportage.

2. Kaders

Besluitvorming gemeenteraad

Voor een omvangrijke en integrale opgave als de ontwikkeling van het Middengebied, is veel besluitvorming nodig. In een eerder stadium is de visie voor het nieuwe dorp vastgesteld in de Concept-ontwikkelingsvisie (2019) en het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021). Sindsdien zijn de volgende besluiten genomen door de gemeenteraad, die samen richtinggevend zijn voor de verdere planuitwerking:

- De vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (2023);
- De gedeeltelijke opening van de Grondexploitatie fase 1a (2023);
- De vaststelling van het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 (2024);
- De vaststelling van het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 (2025).

In de komende periode worden er nieuwe raadsbesluiten voorbereid. Deze volgen uit de kaders, opdrachten en/of amendementen van de gemeenteraad. Tot aan de gemeenteraadsverkiezingen gaat het om besluitvorming over:

- Herijkte Nota van Uitgangspunten (NvU), Stedenbouwkundig casco Fase 1a en Grondexploitatie fase 1a;
- Stedenbouwkundig casco en Beeldregieplan Doelwijk II;
- Herstelbesluit bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1;
- Zo nodig: de vrijgave van middelen voor de verwerving van percelen in het plangebied.

Bovengenoemde besluiten worden door het presidium ingepland in de raadsagenda. We verwijzen naar het raadsinformatiesysteem voor de laatste stand van zaken.

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 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 (2022);
- De vaststelling van een Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) tussen gemeenten Zuidplas, Gouda en Rotterdam en provincie Zuid-Holland;
- Het z.s.m. in procedure brengen en vaststellen van het bestemmingsplan voor het nieuwe dorp (2024).
- De vaststelling van een Deelovereenkomst Ecologische Verbindingszone (EVZ) tussen gemeente Zuidplas en provincie Zuid-Holland (2025).

In de komende periode blijft de gemeente in gesprek met de bestuurlijke partners om de financiële risico's van de gebiedsontwikkeling te beheersen.

3. Algemene updates

Vervolg verkenning onder leiding van dhr. Wim Kuijken

Op verzoek van demissionair minister Keijzer (VRO) leidt onafhankelijk adviseur Wim Kuijken, zoals bekend, de verkenning rond de water- en mobiliteitsopgaven in Cortelande. Sinds januari 2025 zijn twee overlegtafels ingericht: de Watertafel en de Mobiliteitstafel. Dit traject bevindt zich nu in de afrondende fase, gericht op een bestuurlijk overleg met demissionair ministers Keijzer en Tieman (I&W) over de eindresultaten.

Aan de Watertafel hebben gemeente, hoogheemraadschap, provincie en ministeries van VRO en I&W onderzoek gedaan naar waterveiligheid, waterkwaliteit en restzetting. Op basis van de uitkomsten, stelt een onafhankelijk bureau het waterhuishoudingsplan op en werken gemeente en hoogheemraadschap aan de contouren van nieuwe bestuurlijke afspraken.

De Mobiliteitstafel, met gemeente, Rijkswaterstaat en provincie, heeft onderzoek gedaan naar verkeerseffecten en bijbehorende maatregelen. Met (financiële) steun van gemeente Gouda en de provincie, heeft de gemeente Zuidplas een subsidieaanvraag ingediend voor een Rijksbijdrage uit de regeling WOKT 2.0 ter dekking van deze maatregelen.

Parallel hieraan heeft de gemeente een tweede subsidieaanvraag ingediend voor een Rijksbijdrage uit de regeling Grootschalige Gebiedsontwikkeling. Besluitvorming over deze subsidieaanvragen vindt begin november plaats in het BO MIRT.

De uitkomsten van het bestuurlijk overleg op 1 oktober alsmede de besluitvorming over de subsidieaanvragen wordt betrokken bij de besluiten die in de komende periode aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Raadsagenda

Raadsplanning

In de afgelopen periode hebben de volgende raadsbijeenkomsten plaatsgevonden:

- Woonplaatsbesluit Cortelande
 - 6 mei: Programmacommissie B&M
 - 2 september: Programmacommissie B&M
- Raadsvoorstel Verwerving Vijfde Tochtweg
 - 6 mei: Programmacommissie B&M
 - 13 mei: Besluitvormende raadsvergadering
- Raadsvoorstel Voorkeursoplossing Warmte-Koude-Systeem Cortelande (WKSC)
 - 12 mei: Informatiebijeenkomst met de gemeenteraad
 - 27 mei: Programmacommissie B&M
 - 3 juni: Opiniërende en besluitvormende raadsvergadering
- Informatienota Plan van aanpak Perspectief
 - 2 september: Programmacommissie B&M
- Voortgangsrapportage T1 2025
 - 2 september: Programmacommissie B&M

In de komende periode staan of worden de volgende raadsbijeenkomsten op dit moment gepland:

- Toelichting uitkomsten en voorkeursmodel n.a.v. onderzoek governance-modellen (n.a.v. Raadsvoorstel Voorkeursoplossing Warmte-Koude-Systeem Cortelande (WKSC))*
 - 14 okt: Programmacommissie B&M
- Raadsvoorstel Herijkte NvU, Casco dorp fase 1a, Casco en Beeldregieplan Doelwijk II en Grondexploitatie
 - 12 nov: Studieavond met gemeenteraad
 - 25 nov: Programmacommissie B&M
 - 10 dec: Opiniërende raadsvergadering
- Raadsvoorstel Herstelbesluit bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1
 - N.t.b.

*Naar aanleiding van de besluitvorming over Voorkeursoplossing WKSC is de planning aangepast, zoals met de raad afgesproken. De volgende fase van besluitvorming over dit onderwerp vindt in de nieuwe raadsperiode plaats.

Werkgroep strategie Middengebied

De gemeenteraad heeft een werkgroep gevormd om in informele setting en tussentijds bij te praten over strategische aspecten rondom de ontwikkeling van het Middengebied. De werkgroep is weer bijeengekomen op 2 september 2025. Hier is stil gestaan bij de stand van zaken van de beroepsprocedure en het herstelbesluit van het bestemmingsplan, het traject onder leiding van dhr. Kuijken, en de doorkijk richting verdere besluitvorming door de gemeenteraad. De werkgroep zal na het bestuurlijk overleg met de ministers weer worden gepland.

Woo-verzoeken

De gemeente heeft in de afgelopen periode Woo-verzoeken over de volgende onderwerpen in behandeling en/of afgehandeld:

- Positie Vijfde Dorp (11 oktober 2023): Omdat het een omvangrijk verzoek is, neemt dit flink wat tijd in beslag. De indiener is hierover geïnformeerd. Een eerste deelbesluit is genomen, waarmee een deel van de stukken al beschikbaar zijn gesteld aan de indiener. Het tweede deel documenten wordt momenteel gelakt. Uit het gevoerde preciserings-gesprek blijkt dat er bij de indiener vragen leven over de gekozen locatie van het dorp, in algemene zin.
- Agrarische gebied tussen N219 en Tweede Tochtweg (15 april 2025): Onder andere is gevraagd naar de correspondentie omtrent dit gebied en de aanleiding voor de bestemming glastuinbouw. Tijdens een preciseringsgesprek met de indiener is samen geconcludeerd dat dit Woo-verzoek kan worden omgezet in een informatieverzoek. De aard van de informatiewens ziet namelijk toe op duiding van de beleidsontwikkeling. Hiervoor is een gesprek ingepland met de indiener. Tijdens dit gesprek is de gewenste informatie aan de indiener gegeven. Het verzoek is hiermee afgehandeld.

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 altijd mogelijk. De indieners worden geïnformeerd over de voortgang.

4. Programmatische sturing

Algemeen

De gemeenteraad heeft diverse inhoudelijke kaders vastgesteld (zie [hoofdstuk 2](#)) waarin de doelen voor de opgave zijn vastgesteld. Op dit moment, wordt de Nota van Uitgangspunten (2023) herijkt in navolging op amendementen en opdrachten van de gemeenteraad. Dit gebeurt in samenhang met de programmatische inspanningen zoals hieronder toegelicht. Alsmede de ruimtelijke uitwerkingen van het Casco fase 1a en Casco en Beeldregieplan Doelwijk II en het opstellen van de Grondexploitatie fase 1a. Deze documenten worden ook tezamen voorgelegd aan de gemeenteraad in het najaar. De herijking van de Nota is een integrale opgave, waarbij vele vakgebieden zijn betrokken.

Hieronder volgt per inhoudelijk thema uit de NvU een voortgangsbericht.

Dorpse woon- en leefkwaliteit

(Maatschappelijke) voorzieningen

Het cluster Beleid Samenleving heeft de afgelopen periode gewerkt aan het opstellen van een visie op maatschappelijke voorzieningen. Daarbij is ook de ontwikkeling van Cortelande zorgvuldig meegenomen. Deze visie is op 2 juli 2025 besproken in de Programmacommissie Samenleving en op 16 september 2025 vastgesteld door de gemeenteraad.

Ambtelijk wordt doorlopend nagedacht over de opbouw van de samenleving in Cortelande. Het doel is niet om een Vinex-wijk te realiseren, maar om een dorp te creëren met een hechte, zelfredzame gemeenschap. In dat kader worden concepten zoals *place-led development* en sociale duurzaamheid verder verkend. *Place-led development* is een benadering waarbij de focus ligt op het creëren van aantrekkelijke, levendige en leefbare plekken, in plaats van uitsluitend het bouwen van woningen of gebouwen. De openbare ruimte staat hierin centraal: een ruimte die uitnodigt tot verblijf, ontmoeting en verbondenheid. Sociale duurzaamheid richt zich op het bevorderen van leefkwaliteit op de lange termijn, met aandacht voor waarden als diversiteit, inclusie, participatie en welzijn.

Ook onderwijshuisvesting in Cortelande is een actueel thema. Vier schoolbesturen hebben inmiddels een initiatief ingediend, waarvan er één al een beschikking heeft ontvangen van het ministerie van OCW.

Mobiliteit

Duurzaam mobiliteitsconcept

De eerder vastgestelde mobiliteitsconcepten STOMP en THAMES zijn vertaald naar binnenplanse opgaven en de nodige buitenplanse verbindingen, zoals hieronder verder toegelicht. Het mobiliteitsconcept is een belangrijke ruimtelijke bouwsteen van het Stedenbouwkundig casco en de bijbehorende proefverkavelingen van fase 1a en de rest van Cortelande. Ook wordt er ingezet op de nodige buitenplanse mobiliteitsmaatregelen.

Binnenplanse mobiliteitsmaatregelen

De uitwerking van de toegang tot buurtjes, met langzaam verkeersroutes, autoluwe en autovrije wegen en (doorgaande) fietsroutes binnen het dorp, zijn onderdeel van het Stedenbouwkundig casco fase 1a. Vanuit de bredere bereikbaarheid ligt de focus ook op het aansluiten op regionale doorfietsverbindingen in lijn met het Nationaal Toekomstbeeld Fiets. Dit ligt ook vast in het provinciaal doorfietsbeleid, getiteld 'Breder perspectief op doorfietsroutes', waarin Cortelande is opgenomen.

Er wordt een programma voor deelmobiliteit ontwikkeld dat flexibel inzetbaar is, en vanaf de start een plek kan hebben in Cortelande. De gemeente verkent of er met pilots aangesloten kan worden bij het Nationaal Programma Natuurlijk! Deelmobiliteit.

Ten aanzien van stadsdistributie is een verkenning gestart om te zien welke concepten passen bij een dorps karakter en bij de schaalgrootte en fasering van Cortelande. Daarin zit ook de opgave in welke mate

de markt ook betrokken kan zijn bij deze innovaties. Daarnaast loopt er een kennisvraag vanuit een subsidieprogramma met TNO (genaamd Bison-Kit) op bouw hubs en logistieke bouwstromen.

Een belangrijk ruimtelijk en ordenend element is de parkeereis van Cortelande, en het slim omgaan met de routing en plek van parkeervoorzieningen in die openbare ruimte. In de stedenbouwkundige uitwerkingen wordt parkeren zoveel mogelijk opgevangen in geoptimaliseerde parkeerhubs of parkeerkoffers.

Buitenplanse mobiliteitsmaatregelen

Wat betreft openbaar vervoer wordt er ingezet op het realiseren van een nieuw treinstation op de lijn Gouda-Rotterdam. Het 'spoorboekje' hiernaartoe wordt gezamenlijk geleid door gemeenten Zuidplas en Gouda, met steun van de Provincie Zuid-Holland (zie verder deelproject 'Treinstation' onder hoofdstuk 9).

Ook worden gesprekken gevoerd met de Provincie en Qbuzz (huidige concessiehouder) over de lijnvoering en aantakking van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) middels een vorm te geven buslijn.

Daarnaast is er periodiek regionaal overleg met de betrokken partijen over de uitvoering van de Deelovereenkomst Mobiliteit (DOKM) en de planvorming rondom de nodige aanpassingen van de N457, N219 en de ontsluiting van Cortelande per motorvoertuig. Deze onderdelen hebben ook een relatie met het project verbreding A20 door Rijkswaterstaat (zie verder het deelproject 'Raakvlakken verbreding A20' onder hoofdstuk 9).

In aanvulling daarop is er in 2025 een Mobiliteitstafel gestart, dit betreft een opdracht vanuit het ministerie van VRO. Hierbij wordt in samenhang en regionaal gekeken naar de impact van totale woningbouwopgave en de bereikbaarheid. Daaruit komende samenhangende maatregelenpakketten waar zowel Zuidplas, Gouda, Provincie als ook Rijkswaterstaat partner is.

Gezonde leefomgeving, ecologie en landschap

Samenwerkingsovereenkomst Living Lab

In navolging op de toelichting in de voorgaande voortgangsrapportage is de samenwerkingsovereenkomst tussen Naturalis en gemeente inmiddels vastgesteld en ondertekend door beide partijen.

Klimaat en Toekomstbestendigheid

Water en bodem

Om een robuust watersysteem in te richten is een gedegen waterhuishoudkundig plan nodig. Dit is ook onderwerp van gesprek aan de eerdergenoemde Watertafel, onder de begeleiding van dhr. Kuijken. Een onafhankelijk deskundig bureau stelt dit waterhuishoudkundig plan op, ter onderbouwing en uitwerking van de watermaatregelen voor Cortelande. Dit vormt tevens input voor eventuele bestuurlijke afspraken die door de Watertafel worden voorbereid.

Blue Village

De TU Delft verkent of het mogelijk is om een Blue Village te ontwikkelen, waarin fysiek ruimte geboden wordt om innovaties toe te passen en onderzoek te doen naar maatregelen om waterbestendig te kunnen bouwen. Dit initiatief komt voort van expert Chris Zevenbergen en is, naar aanleiding van zijn recente pensioen, overgedragen aan expert Tom Daamen. De gemeente blijft gesprekspartner. Indien de propositie concreter wordt, wordt bezien onder welke voorwaarden een Blue Village mogelijk is in het Middengebied.

Duurzaamheid

Duurzame energie

Met de netbeheerders vindt regulier overleg plaats over het ontwikkelen van een gebalanceerd energienetwerk en het realiseren van een energieneutrale ontwikkeling. De afgekondigde netcongestie is een centraal onderwerp van gesprek. Duidelijk is dat de 8.000 woningen gewaarborgd zijn voor aansluiten, echter alle voorzieningen en bedrijventerreinen vallen onder de afgekondigde congestie. De gemeente is met de betrokken partijen in overleg over alternatieve oplossingen hiervoor. Ook wordt intern afstemming gezocht over de impact van netcongestie op de gehele gemeente.

5. Planologische procedures

Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1: ontwikkelgebied

Bij de Raad van State zijn tweeëntwintig beroepen binnengekomen. Hiervan zijn twintig beroepen ontvankelijk. In november 2024 zijn de verweerschriften van de gemeente ingediend bij de Raad van State.

Parallel hieraan heeft de Raad van State de Stichting advisering bestuursrechtspraak (StAB) gevraagd om de beroepsstukken te bestuderen. Begin juni 2025 heeft de StAB een rapport uitgebracht en gedeeld met de betrokken partijen.

Op basis van het rapport van de StAB, de ingediende beroepen en de uitkomsten van de Water- en Mobiliteitstafel wordt een herstelbesluit opgesteld om een aantal afspraken (beter) juridisch te borgen. Dit kan in het najaar van 2025 behandeld worden in de gemeenteraad. Het herstelbesluit wordt daarna voor 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het herstelbesluit (de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan) is (aanvullend) beroep mogelijk.

Verder is het afwachten wat de vervolgstappen zijn vanuit de Raad van State. De Raad van State heeft aangegeven de inhoudelijk zitting in te plannen na afloop van de terinzagelegging van het herstelbesluit. Naar verwachting zal de zitting rond de zomer van 2026 ingepland worden.

Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2: conserverend plangebied

Voor de Groene Schakel, Groene Waterparel en agrarische zone langs de N219 is het bestemmingsplan op 11 februari 2024 (gewijzigd) vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan zijn 11 beroepen door particuliere partijen ingediend bij de Raad van State. De gemeente werkt aan het opstellen van het verweerschrift. Dit zal in oktober naar de Raad van State gestuurd worden.

Op onderdelen zal mogelijk een herstelbesluit nodig zijn. Dit wordt zo snel als mogelijk aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. De exacte planning wordt nog bepaald en aan het presidium voorgelegd.

6. Ruimte en kwaliteit

Stedenbouwkundig casco fase 1a

De opgaveorganisatie werkt aan de afronding van het stedenbouwkundig casco voor het woningbouwdeel van fase 1a van Cortelande. Een stedenbouwkundig casco is een verbeelding van een ruimtelijk raamwerk. Hierop zijn bestaande en te behouden én toekomstige waterstructuren, infrastructuur en groenstructuren in Cortelande vastgelegd.

Tussen deze structuren liggen ontwikkelvlekken c.q. deelgebieden. Die worden in de toekomst vervolgens weer uitgewerkt in stedenbouwkundige deelplannen. Er zijn ook proefverkavelingen gemaakt om het casco ruimtelijk te kunnen toetsen en een scherpe doorrekening van de grondexploitatie fase 1a te kunnen maken. Het casco en de grondexploitatie voor fase 1a worden aan de gemeenteraad aangeboden voor vaststelling tezamen met de herijkte NvU.

Als onderdeel van de afronding, zijn de plannen inmiddels ook getoetst in een marktconsultatieronde met ontwikkelaars gevestigd in het plangebied en woningcorporaties. In september, voorafgaand de besluitvorming, is het participatieproces ook afgerond door middel van openbare bijeenkomsten voor bewoners en andere geïnteresseerden. De huidige uitwerking laat zien dat het een doordacht en grondig uitgewerkt document is, dat enthousiasmerend werkt.

Beeldregieplan en supervisie

Parallel werkt de opgaveorganisatie aan de voorbereidingen voor de start van het opstellen van het Beeldregieplan voor het Middengebied. Deze opdracht is in combinatie met een opdracht voor supervisie in het Middengebied in april gegund aan KuiperCompagnons.

Het beeldregieplan wordt t.z.t. aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling, als kader voor de uitwerking van beeldkwaliteitsplannen voor de verschillende deelgebieden. De planning wordt nog uitgewerkt.

De supervisor wordt op termijn voorzitter van de beoordelingscommissie (Q-team) bij toekomstige stedenbouwkundige uitwerkingen en zal samen met de gemeentelijke stedenbouwkundige de ruimtelijke kwaliteitsaspecten van het beeldregieplan en het bestemmingsplan (omgevingsplan) als beoordelingskader gebruiken. De supervisor neemt hierin een belangrijke coördinerende rol in samenwerking met de gemeentelijke stedenbouwkundige, de commissie dorp, stad en land en andere betrokkenen. Op basis hiervan worden afspraken gemaakt met ontwikkelaars en de verdere uitwerking van de verschillende benodigde bouwplannen.

7. Grondexploitaties, grondzaken en verwerving

Grondexploitatie en Financieel Kader

In het tweede trimester van 2025 heeft de organisatie vooral gewerkt aan de afspraken met het Rijk en het vertalen van de meest actuele inzichten (onder andere van de watertafel) in de concept Grondexploitatie 1a. Ook heeft de organisatie een integrale actualisatie uitgevoerd van de kostenramingen en de opbrengstenkant van de grondexploitatie is op basis van actuele marktinzichten scherper in beeld gebracht.

Het Financieel Kader is actueel gehouden met de meest actuele inzichten om dit te kunnen gebruiken als onderlegger voor de gesprekken met het Rijk en het toewerken naar afspraken over de ontwikkeling.

In het derde trimester wordt de Grondexploitatie 1a aangeboden voor besluitvorming. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de wendbaarheid binnen de grondexploitatie, de financiële effecten voor de begroting, het perspectief op het totale financieel kader in relatie tot het traject met het Rijk en de consequenties van de vangnetregeling in wording.

Risicobeheersmaatregelen

Ook is er de afgelopen maanden doorgewerkt aan het verzekeren van beheersmaatregelen. Er worden diverse ontwikkelingen, zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt, de (macro-)economische ontwikkelingen, besprekingen met bestuurlijke partners en de ontwikkelingen rond de beroepen tegen het bestemmingsplan nauw gevolgd en de effecten daarvan onderzocht ter voorbereiding op de herijking van de grondexploitatie.

Verwervingen

Wet voorkeursrecht

De gemeenteraad heeft de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) gevestigd op percelen die de gemeente wil verwerven voor de ontwikkeling van het Cortelande. De grondverwerver is in gesprek met een groot aantal grondeigenaren die bereidheid hebben getoond de benodigde gronden aan de gemeente te verkopen mits wordt voorzien in een passende schadeloosstelling. Dit zijn maatwerk trajecten. De gemeente doorloopt de benodigde procedure met de eigenaren van de onder Wvg aangeboden gronden. Er zijn door de gemeente inmiddels acht objecten verworven.

Verplaatsing Smits naar Doelwijk II

Om de ontwikkeling van de Cortelande mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de geurcontour van een varkenshouderij in het gebied vervalt. Deze activiteit wordt gecombineerd met een naastgelegen fabriek voor de productie van varkensvoer uit restproducten en het verwerken van resten van smeltkaas. De grondverwervingsgesprekken worden steeds concreter, de benodigde omvang van de nieuwe bouwkegel is in zicht en de gemeente zal de komende periode inzetten op concretisering van afspraken.

Samenwerking met de markt en woningcorporaties

Om het stedenbouwkundig casco voor fase 1a van Cortelande te toetsen op onder andere haalbaarheid én om feedback op te halen heeft vóór de zomer een consultatieronde met de ontwikkelende partijen met grondeigendom en de woningcorporaties plaatsgevonden. Het stedenbouwkundig casco is door alle partijen positief ontvangen maar roept ook nog een aantal vragen op. Bijvoorbeeld: Hoe maken we hier een dorp van? Wat is de identiteit en het karakter van Cortelande? Hoe zorgen we ervoor dat mensen hier fijn wonen? Deze vragen leven ook in het opgaveteam en vormen de basis van het programma van de volgende bijeenkomst van het Kennisnetwerk Cortelande (KNC) op donderdag 20 november 2025.

Met de betrokken woningcorporaties in Zuidplas wordt ook toegewerkt naar een tweetal samenwerkingsovereenkomsten. Een eerste met alle vier corporaties waarin de basis voor samenwerking gedurende de gehele looptijd van Cortelande wordt vastgelegd. Voorzien wordt dat deze overeenkomst eind

2025 kan worden ondertekend. Hierna volgt een concrete realisatieovereenkomst met de corporaties die in de eerste fase de eerste woningen zullen realiseren.

8. Techniek

Waterhuishoudingsplan en andere gerelateerde uitwerkingen

Onafhankelijk bureau Nelen & Schuurmans werkt aan het waterhuishoudingsplan. In diverse deeluitwerkingen is en wordt er aan de watertafel gerapporteerd, bijgestuurd en vervolg uitwerking gedaan. Adviezen van de Veiligheidsregio Hollands-Midden (VRHM) inzake de waterveiligheid alsmede van Deltares inzake expertise omtrent bodemdaling en zettingen en waterkwaliteitsonderzoeken zijn ondersteunend aan dit waterhuishoudingsplan uitgewerkt en worden opgenomen in het eindrapport.

Met betrekking tot de circulaire waterstromen zijn de betrokken partijen Hoogheemraadschap, Oasen, Dunea en gemeente met elkaar in gesprek om de nog te nemen stappen voor de gebiedsontwikkeling te spiegelen aan relevante werkzaamheden passend bij de verstrekte subsidie en vervolgmogelijkheden op (deel) uitwerkingen.

Onderzoek Niet-Gesprongen Explosieven (NGE)

De gemeente heeft kennis genomen van de dossiers van de explosievenbenadering en ruiming die door Rijkswaterstaat is uitgevoerd rondom de A20. Op basis van deze informatie en het vooronderzoek uit het Bestemmingsplan is een start gemaakt met het opstellen van de uitvraag voor het benodigde (vervolg)onderzoek op NGE voor het Middengebied.

Geotechniek

Recent zijn de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoeken opgeleverd aan de gemeente. Tevens heeft Deltares een referentieonderzoek uitgevoerd naar de restzettingseisen en de vervolguutwerkingen daarvan in een aantal referentieprojecten. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de watertafel en geeft relevante inzichten voor de geotechnische uitwerkingen voor het Middengebied.

Naar aanleiding van de beschikbare veldinformatie is gestart met de uitvoering van analyses en zettingberekeningen. Ook wordt er uitwerking gegeven aan de diverse werkmethodes voor zettingreductie. Methodes worden geïnventariseerd en afgewogen voor de specifieke bodemsituatie van het Middengebied.

Ecologie

Ecologisch bureau Ecoresult heeft in de afgelopen periode diverse veldinventarisaties uitgevoerd in het kader van het soortenmanagementplan. In het voorjaar van 2026 wordt dit veldonderzoek vervolgd en afgerond. De reeds uitgevoerde inspecties geven globaal een bevestiging van het beeld wat reeds eerder verkregen is tijdens de onderzoeken rondom het Bestemmingsplan en ook de opvolgende quick scan.

Kabels en leidingen

Na het startoverleg hebben de eerste reguliere overleggen met de nutsbedrijven plaatsgevonden om voortgang te maken op de elektra- en drinkwatervoorziening voor Cortelande inclusief het verkennen van de mogelijkheden op drinkwaterbesparing en mogelijkheden tot verkrijgen van grootverbruik aansluitingen voor (commerciële) voorzieningen en bedrijven in het nieuwe gebied.

Grondstromen

In de afgelopen periode hebben diverse verkennende gesprekken plaatsgevonden met onder andere Rijkswaterstaat, Provincie Zuid-Holland en de omgevingsdienst ODMH om de mogelijkheden en onmogelijkheden, kansen en uitdagingen omtrent grondstromen in de regio met elkaar te verkennen. Onze insteek bij deze gesprekken is de opgave voor het Middengebied. Op een later moment zal dit leiden tot mogelijke samenwerkingsafspraken met overheden en een inkoopstrategie met de markt.

9. Deelprojecten

In dit hoofdstuk worden gebiedsgerichte deelprojecten uitgelicht. Hierin komen de voornoemde sporen samen, ter voorbereiding op fysieke uitvoeringswerkzaamheden in het Middengebied.

Informatiecentrum

Door het lopende beroep tegen de gemeentelijke vergunningsaanvraag voor het informatiecentrum zijn er nog geen nieuwe ontwikkelingen te melden.

Warmte-Koude-Voorziening Cortelande (aquathermie)

Op 19 mei 2025 is de Reserveringsovereenkomst tussen Gemeente en Dunea Warmte en Koude getekend waarmee de gemeente een optie heeft op de potentieel beschikbare warmte uit de BAL-leiding voor voeding van het mogelijk te realiseren ZLT-net.

Op 3 juni 2025 heeft de gemeenteraad positief besloten over het ZLT-net als voorkeursoplossing voor het Warmte- Koudesysteem in Cortelande. Een ZLT-net is een warmtenet met Zeer Lage Temperaturen gebaseerd op Aquathermie uit de BAL-leidingen en eigen keuze bij woningen m.b.t. keuzes warmtepompen en energiegebruik.

De raad is daarbij ook gevraagd in te stemmen met het onderzoeken van een potentiële deelneming en samenwerking met Dunea Warmte & Koude en NetVerder in het daarvoor op te richten Warmte-koudebedrijf Zuidplas. Dit besispunt is via een amendement veralgemeniseerd naar een opdracht aan het college om onderzoek te doen naar governance-structuren voor een op te richten warmte- en koudebedrijf en ook een samenwerking met Dunea Warmte & Koude en NetVerder hierbij te onderzoeken. Een specifieke deelneming van de gemeente in het op te richten Warmte- en koudebedrijf is hiermee dus niet besloten. Wel heeft de raad het college opdracht gegeven tot het opstellen van een Ontwikkelplan ZLT-net waarin ook een back-up danwel alternatieve governance scenario's mogelijk blijven.

Op basis van dit besluit zijn de volgende twee acties in gang gezet:

1. Er is een opdracht uitgeschreven tot een breed onderzoek naar alle mogelijke governance modellen voor een op te richten warmte- en koudebedrijf voor ontwikkeling en exploitatie van het ZLT-net. Dit onderzoek is momenteel in de afrondende fase en geeft de voor- en nadelen van verschillende governance modellen weer. Samenwerking met zowel private partijen als potentieel financierend partijen maakt onderdeel uit van het onderzoek. In de Programmacommissie Bestuur & Middelen van 14 oktober worden de modellen worden gepresenteerd en heeft de programmacommissie mogelijkheid om zienswijzen te delen op de modellen/het voorkeursmodel wat verder uitgewerkt zal worden
2. Om in de pas te blijven lopen met ruimtelijke ontwikkeling van Cortelande is een inkoopprocedure gestart waarmee een ingenieursbureau wordt geselecteerd om het ontwerp en de ramingen van het ZLT-net verder te concretiseren op de onderdelen in het ZLT-net die ofwel ruimtelijk relevant zijn ofwel risico's met zich mee kunnen brengen. De input uit dit voorontwerp op hoofdlijnen zal gebruikt worden om zowel fasering als businesscase als invulling van het Ontwikkelplan voor het ZLT-net vorm te geven.

Parallel aan dit besluit is het voorstel van de Wet collectieve warmtevoorzieningen (Wcw) in de Tweede Kamer behandeld en goedgekeurd voor behandeling in de eerste kamer. Verwachting is dat deze Wet per 1 januari 2026 of een half jaar later van kracht zal worden.

Op basis van de huidige planning is de verwachting dat het Ontwikkelplan ZLT-net, voortbouwend op de inzichten en reacties uit de Programmacommissiebehandeling van 14 oktober 2025, kan worden opgesteld met een doorlooptijd die past bij een voorkeursgovernancemodel. Afhankelijk van de uitkomsten van de programmacommissiebehandeling wordt het voorkeursgovernancemodel begin 2026 voorgelegd aan het college. Waarna het Ontwikkelplan ZLT-net, in de tweede helft van 2026 ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden.

Bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II

Het college heeft in juli de voorkeursvariant van het stedenbouwkundig casco voor Doelwijk II, gebaseerd op het kreekwerklandschap, vrijgegeven voor de informatiebijeenkomst met omwonenden en bedrijven die op 10 september heeft plaatsgevonden ter afronding van het participatieproces.

Na de afronding van het participatieproces wordt de besluitvorming voorbereid voor het vaststellen van het Stedenbouwkundig Casco en Beeldregieplan van Doelwijk II. Dit wordt onderdeel van het raadsvoorstel voor het Casco van het woningbouwdeel van fase 1a in Cortelande. Aanscherpingen die hieruit voortvloeien worden ook betrokken bij de herijking van de NvU. Eventuele aanscherpingen op het bestemmingsplan m.b.t. Doelwijk II worden aan de hand van een korte formele OPA vervolprocedure (binnenplanse bestemmingswijziging) in een later stadium in procedure gebracht.

Vergelijkbaar met Doelwijk II is door het bureau IMOSS de verdere stedenbouwkundige uitwerking van Gouwepark II ter hand genomen. De inzet is om na de besluitvorming over Doelwijk II, de voorkeursvariant van het stedenbouwkundig ontwerp voor Gouwepark II te bespreken met het college. Daarna kan er een informatie- en consultatie bijeenkomst voor omwonenden en bedrijven worden ingepland voor Gouwepark II. Na afronding van het participatieproces wordt door het college bepaald hoe de besluitvorming richting de raad verder zal worden ingezet.

In juli is de voorbereiding van het verzoek tot bestemmingsplanwijziging (BOPA) voor de verbindingsweg tussen Doelwijk I en Doelwijk II, op basis van de voorkeursvariant, samen met Waddinxveen opgestart. De verplichte participatie voor de BOPA is in overleg met Waddinxveen gecombineerd met de informatiebijeenkomst op 10 september. Voor de bedrijvenvereniging van Doelwijk I wordt er op hun verzoek ook nog een aanvullende bijeenkomst ingepland. De planning is om in het 4^e kwartaal een verzoek tot BOPA voor de verbindingsweg bij de gemeente Waddinxveen in te dienen.

Tegelijkertijd is aan de hand van een aanbestedingsprocedure opdracht verstrekt voor het opstellen van het ontwerp van de verbindingsweg en de brugverbinding naar Doelwijk II inclusief de hiervoor noodzakelijke onderzoeken.

Op basis van de conceptovereenkomst met ontwikkelingsbedrijf Distripark A12 BV. (eigenaar gronden Doelwijk I) worden concrete afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder de realisatie van de ontsluitingsweg in Doelwijk I voor Doelwijk II mogelijk kan worden gemaakt. De insteek was om deze overeenkomst voor september gereed te hebben maar dit kost meer tijd. Streven is nu om dit in het 4^e kwartaal af te ronden.

Doelwijk II maakt ook onderdeel uit van de plannen voor het warmte en koude systeem Cortelande (WKSC). Er wordt rekening gehouden met de inpassing van de hiervoor nodige voorzieningen en aansluitingen op de aanwezige BAL-leiding.

Voor Doelwijk II en Gouwepark II wordt een energiestrategie opgesteld om te bepalen hoe kan worden omgaan met netcongestieproblematiek in de ontwikkeling van de beide bedrijventerreinen; hierbij vindt afstemming plaats met de ontwikkeling van het dorp Cortelande en netcongestieproblematiek binnen de gemeente. De eerste bevindingen worden in het 4^e kwartaal met het college gedeeld. Daarna zal de gemeenteraad hierover worden geïnformeerd via de reguliere voortgangsrapportages.

Het geotechnisch onderzoek voor fase 1a inclusief Doelwijk II is uitgevoerd. Op basis hiervan kan daarna een plan voor het voorbelasten van de gronden worden opgesteld.

Treinstation

Gemeente Zuidplas en gemeente Gouda treden gezamenlijk op in de gesprekken met stakeholders en de lobby om het station op de agenda te krijgen. Zo worden er gesprekken gevoerd met Provincie Zuid-Holland, NS en ProRail en een aantal omliggende gemeenten (waaronder Rotterdam, Waddinxveen en Capelle aan den IJssel). Provincie Zuid-Holland staat positief tegenover het idee om een nieuw station te bouwen op de grens tussen Zuidplas en Gouda. De provincie biedt support aan de regio, helpt de regio met het agenderen van de wens voor een station bij het Rijk. De gesprekken met NS en ProRail zijn positief ten

aanzien van verdere verkenningen reizigersaantallen en eventuele stations vereisten. Verder is het station onderdeel van de verkennende gesprekken in het kader van de NOVEX Zuidelijke Randstad.

Er wordt onderzoek gedaan naar de ruimtelijke inpassing, de bereikbaarheid, een functioneel ontwerp en de businesscase. Dit is nodig voor een volgende stap in het MIRT-proces naar een mogelijke plan uitwerkingsfase. In het verlengde hiervan wordt onderzoek gedaan naar toeleidende bus routes, de halte positionering en overstapmogelijkheden. De plaatsing van lijnvoering en haltes wordt gezamenlijk opgepakt met de buurgemeenten en de provincie. Het gesprek met provincie, het Rijk, NS en ProRail gaat ook over de noodzakelijk uit te voeren acties door de regio om opgenomen te worden in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Bezien wordt of er kan worden ingezet op opname in het MIRT in 2026. Om dit te bereiken wordt een schetsontwerp van een basisstation inclusief raming en een plan van aanpak uitgewerkt.

Gebiedsvisie Driehoek tussen Middengebied en Westergouwe

Het onderzoek naar de ruimtelijke inpassing van het treinstation maakt onderdeel uit van de uitwerking van een integraal toekomstperspectief voor het gebied tussen het Middengebied en Westergouwe. Dit in samenwerking met de gemeente Gouda en in afstemming met de provincie, het hoogheemraadschap, Q-buzz, NS, ProRail en een vertegenwoordiger van de bewoners. De aard en omvang van alle nieuwe ontwikkelingen in en om dit gebied vragen om een toekomstperspectief om verdere versnippering te voorkomen en perspectief te kunnen bieden aan de huidige bewoners en grondeigenaren. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met het huidige gebruik, waterhuishouding, bodemgesteldheid, ondergrondse infra, treinstation, verbreding N457, OV-routes, diverse verbindende (door)fietsroutes en de verbreding van de A20.

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. De inpassing van het rijksmonument (Huis de Merwede) blijft een aandachtspunt bij de aansluiting van de N457 op de A20. Daarnaast wordt de samenwerking opgezocht voor meer praktische zaken zoals waterhuishouding, grondverwerving, grondstromen, bouwlogistiek en communicatie.

Koning Willem I-bos (KWI-bos)

De werving van een projectleider voor het bos is gestart. Deze projectleider krijgt de opdracht om een inrichtingsplan op te stellen voor het bos. Dit zal naar verwachting handen en voeten kunnen krijgen wanneer het waterhuishoudingsplan voor het Middengebied is afgerond, omdat dit input geeft voor de inrichtingskeuzes van het bos. Parallel hieraan zijn positieve besluitvorming over de grondexploitatie alsmede nadere afspraken over grondeigendom nodig voor het kunnen realiseren van het bos. Dit alles maakt dat komend aanplantseizoen nog te vroeg komt.

Wooninitiatieven

Het onderzoek naar diverse collectieve woonvormen in het land is vertaald naar een Plan van Aanpak. Op deze manier kunnen we invulling geven aan het beleid om bijzondere wooninitiatieven te laten landen in Cortelande. We stellen kaders op voor het definiëren van het aantal kavels, de grootte en de inhoud van de kavelpaspoorten. Ook maken we een start met het inrichten van de selectieprocedures waarmee we initiatiefnemers (collectieven) selecteren en ondersteunen. Tegelijk is het plan een uitnodiging aan iedereen die wil bijdragen aan een dorp dat vanaf het begin sociaal verbonden is. In het projectteam zal gewerkt worden aan de verdere invulling.

Voor de fysieke realisatie van collectieve wooninitiatieven gelden de kaders uit het bestemmingsplan en de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten, het Stedenbouwkundig casco fase 1a en de

Grondexploitatie fase 1a. In een kavelpaspoort die bedoeld is voor collectieve woonvormen staat per locatie onder meer:

- Civieltechnische eisen (ontsluiting, riolering, drooglegging, kabels en leidingen);
- Klimaat adaptieve en duurzame inrichting (zoals waterberging, natuur inclusief bouwen);
- Parkeernormen en bereikbaarheid voor bijvoorbeeld hulpdiensten;
- Het beeldkwaliteitsplan met richtlijnen voor massa, oriëntatie, materialiseren en detaillering;
- Randvoorwaarden voor de positionering van collectieve functies zoals een buurtschuur, gedeelde tuinen of speelplekken.
- Planning en financiële afspraken.

Tenslotte moet er gestart worden met het inrichten van een zelfbouwportaal, om initiatiefnemers te selecteren en te ondersteunen.

Eigenaarschap en zeggenschap zijn belangrijke pijlers voor succesvolle woongemeenschappen. Daarmee is niet gezegd dat de bewoner per definitie eigenaar moet zijn. Ook in woon coöperaties en complexen met corporatiewoningen kan zelfbeheer bijdragen aan sociale cohesie. Daarmee ligt er voor woningbouwcorporaties een belangrijke taak om hieraan bij te dragen.

Voorts blijkt dat het belangrijk is om te zoeken naar de balans tussen bottom-up initiatieven en top-down regie. De gemeente kan veel vrijheid bieden aan groepen, maar dat staat niet garant voor probleemloze voortgang. Aan de andere kant is het aan te raden om wel mee te denken en te bewegen met woongroepen die met ideeën komen. Vaak is de creativiteit groter dan we denken.

Ook de ruimtelijke context is van grote invloed op het creëren van een woongemeenschap. Zorg voor collectieve ruimtes, zowel binnen gebouwen als tuinen, deel voorzieningen en zorg voor plekken in het openbaar gebied waar men samenkomt en ontmoet. Daarbij is sport en spel een kansrijke en laagdrempelige toepassing.

Vragen als: hoeveel kavels zijn er nodig, in welke fase, hoe groot, wat moeten corporaties en ontwikkelaars doen, wat zijn de (inhoudelijke) voorwaarden en vereiste processtappen die moeten leiden tot een succesvolle implementatie van collectieve zelfbouw als onderdeel van het woningbouwprogramma in Cortelande. Worden de komende tijd beantwoord.

Flexwonen

In het Middengebied is het voornemen om 140 verplaatsbare woningen voor jongeren en starters te realiseren. Om projectmatig de door de gemeenteraad gestelde opgave voor het realiseren van flexwoningen in het Middengebied op te pakken, is een goed doordachte projectopdracht de basis. Deze projectopdracht is opgesteld en de eerste stappen zijn uitgevoerd. Er zijn locaties binnen het Middengebied geïnventariseerd, en de gewenste doelgroepen en het daarbij passende woonprogramma is bepaald. De volgende stap is het uitwerken van een verkavelingsstudie op de voorkeurlocatie(s). Tegelijkertijd zijn verkennende gesprekken gestart met potentiële ontwikkelaars en exploitanten van de te realiseren flexwoningen. Deze gesprekken vinden plaats met commerciële marktpartijen alsook met de woningcorporaties, waarin wederzijdse behoeften en voorwaarden in kaart worden gebracht.

Na de uitwerking van het verkavelingsplan kunnen de financiële uitgangspunten worden vertaald in een businesscase. De daaropvolgende stappen zijn het bepalen van de fasering en planning en het opstellen van een heldere communicatie- en participatiestrategie. Het resultaat van deze fase is een plan tot realisatie van flexwoningen in het Middengebied waarbij wordt ingespannen om het plan in 2026 voor besluitvorming bij het college en daarna de gemeenteraad te agenderen.

10. Omgevingsmanagement, participatie & communicatie

Omgevingsmanagement

Perspectief belanghebbenden

De opdracht in amendement 2024A22 is uitgevoerd met het opstellen van Plannen perspectief voor belanghebbenden in bestemmingsplan 1 die zich daarvoor hebben aangemeld. Deze plannen, en de vervolgstappen, zijn op 2 september 2025 besproken met de Programmacommissie B&M.

Onderdeel van de uitvoering van de Plannen perspectief is de vraag om degene tegemoet te komen die hun huis willen verkopen, maar eventueel last kunnen hebben hiermee door de voorgenomen ontwikkeling. Om hier een rol in te kunnen spelen heeft de organisatie een vangnetregeling onderzocht. Indien de woningmarkt (tijdelijk) lokaal minder goed functioneert door de omvang of vooruitzicht van de ontwikkeling, kan een vangnetregeling de woningmarkt “stutten” door zekerheden te bieden voor de eigenaren in het gebied dat hun woning altijd verkocht kan worden. De vangnetregeling is daarmee een instrument dat bedoeld is om de lokale woningmarkt te helpen goed te functioneren. Dit instrument is in Nederland vaker ingezet. De gemeente heeft daarom de ondersteuning ingeschakeld van het bureau dat dit op meerdere plekken reeds heeft opgezet. De vangnetregeling is in concept ter consultatie gelegd op de recente informatieavond en mogelijke gebruikers van de regeling zijn benaderd met de mogelijkheid hier reactie op te geven. De verwachting is dat de regeling onderdeel zal worden van de besluitvorming later dit jaar.

Woonplaatsbesluit

Begin juli heeft de gemeenteraad ingestemd met een reparatie van het mandaatbesluit, waarmee de bevoegdheden van de wet BAG zijn gedelegeerd aan het college. Op 2 september 2025 is met de Programmacommissie B&M gesproken over de voortgang en vervolgproces van het woonplaatsbesluit. Het besluit is door het college genomen op 7 oktober, met de beoogde inwerkingtreding op 1 januari 2026. In deze verlengde periode hebben belanghebbenden de tijd om hun administratieve zaken op orde te krijgen.

Participatie

Participatiebijeekkomsten

Op 8 september (met het maatschappelijk middenveld) en 10 september hebben informatiebijeekkomsten plaatsgevonden ter afronding van het Stedenbouwkundig casco voor fase 1a en Doelwijk II.

Pioniers van Cortelande

Op donderdag 10 juli 2025 kwamen de Pioniers van Cortelande bij elkaar. De opgavemanager heeft een update gegeven over de ontwikkeling van het Middengebied. Daarna hebben de projectleiders Wooninitiatieven en Flexwonen een inhoudelijk gesprek gevoerd met de pioniers over de kansen in Cortelande voor bijzondere woonvormen.

De volgende vergadering van de Pioniers van Cortelande staat gepland voor donderdag 9 oktober.

Communicatie

Nieuwsbrief

De tweede nieuwsbrief van dit jaar is op vrijdag 30 juni verstuurd naar 2258 mailadressen. De database groeit dus nog minstens ieder kwartaal. De nieuwsbrief kunt u hier [bekijken](#). De volgende nieuwsbrief is verschenen op vrijdag 26 september 2025.

11. Financiën en control

Op verzoek van de gemeenteraad wordt periodiek inzicht gegeven in de voortgang van het vrijgegeven budget. In totaal heeft de gemeenteraad € 28,8 mln. budget vrijgegeven. In 2025 heeft de gemeenteraad behoefte van de verwerving van twee objecten een aanvullend verwervingskrediet van € 1,6 mln. gevoteerd. Hiermee komt het totale budget op € 30,4 mln. Het totale budget wordt o.a. ingezet voor de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling, realisatie van het informatiecentrum en een aantal verwervingen.

Naast vrijgegeven budgetten heeft de gemeenteraad in 2023 een risicoservering van € 15 mln. opgenomen in de Reserve Grondbedrijf. Op dit moment resteert per 31 december 2024 een risicoservering van € 14,2 mln.

Het is belangrijk om het onderscheid van de verschillende vrijgegeven budgetten te duiden. Afhankelijk van de aard van de kosten is hier een risicoprofiel aan verbonden. De plankosten ouder dan 5 jaar moeten op basis van BBV-regelgeving worden afgeboekt of voorzien. Dergelijke afboeking of voorziening wordt in aanleg en in lijn met de Najaarsnota 2024 ten laste van de risicoservering gebracht. Gerealiseerde verwervingen en bijkomende kosten daarentegen kunnen, mede gezien het kader van maximaal 10% onrendabel, worden verkocht. Hierdoor is het effect hiervan op de risicoservering beperkt.

Samengevat komt de stand van zaken van de gemaakte kosten in relatie tot de budgetten en de risicoservering op het volgende neer:

Gebiedsontwikkeling Cortelande

Peildatum: 17-9-2025

	Budget		Realisatie		
	Nominaal		Gerealiseerde kosten	Saldo budget	
Plankosten	19.682.519		17.415.435	2.267.084	
Infocentrum	1.000.000		148.532	851.468	
Verwervingen	9.798.354		9.022.069	776.285	
Totaal	30.480.873		26.586.036	3.894.837	
	Risico			Dekking	
	Nominaal risico	Kans van optreden	Gewogen risico	Beschikbare reservering	Resterende reservering
Plankosten	17.415.435	40%	6.966.174		
Infocentrum + verwervingen	917.060	40%	366.824	14.213.425	6.880.427
Totaal	18.332.495		7.332.998	14.213.425	6.880.427

De plankosten zijn in lijn met de raming voor het boekjaar 2026. De oorspronkelijke verwachting was een aanbidding van de grondexploitatie voor de zomer van 2025. In sterke mate is zorgvuldig omgegaan met het beschikbaar gestelde budget. Het budget is daarnaast in lijn met de inschattingen zoals onderdeel van de concept Grondexploitatie 1A en het bovenliggende Financieel kader.

De kans van optreden van 40% is gebaseerd op een kwalitatieve risico-inschatting. Het risico is theoretisch gezien toegenomen gezien de actuele ontwikkelingen en de nadere deadline om tot vaststelling over te gaan. Hierbij is rekening gehouden met genomen en nog te nemen risicobeheersmaatregelen. Het genoemde percentage houdt in dat de kans van optreden van de maximale risico's, als 'middelmatic' worden ingeschat.

In deze voortgangsrapportage is geen geheime bijlage opgenomen omdat het raadsvoorstel over de grondexploitatie van Fase 1A en het Financieel Kader binnenkort naar de gemeenteraad wordt gestuurd.

12. Subsidies

De gemeente zet zich in voor het verwerven van subsidies voor de ontwikkeling van het Middengebied, Hieronder worden de recente inspanningen en resultaten toegelicht.

Vliegende Brigade

Als gemeente kunnen we bij de provincie subsidie aanvragen voor het inhuren van deskundigen ten behoeve van woningbouwprojecten. Deze subsidie komt uit de provinciale regeling 'Vliegende Brigade'. Na toekenning van de subsidie kunnen we zelf de experts selecteren die het beste aansluiten bij het project en de specifieke kennisbehoefte. Per jaar mogen we maximaal vijf aanvragen indienen voor deze regeling. De subsidie per aanvraag bedraagt maximaal €150.000. De gemeente moet minimaal 10% van de totale kosten voor het inhuren van externe deskundigen zelf financieren (cofinanciering).

Voor de ontwikkeling van Cortelande hebben we in totaal 14 Vliegende Brigade (VB)-subsidies aangevraagd, waarvan 3 in 2025. Van deze 14 subsidies zijn 12 subsidies toegekend en ontvangen. De overige 2 subsidieaanvragen zijn recent afgewezen, omdat het budgetplafond is bereikt. Daarnaast is provincie Zuid-Holland voornemens de regeling te wijzigen, waardoor we in het vervolg niet meer dan twee VB-subsidies per projectfase mogen ontvangen, met een maximum van 5 VB-subsidies per gemeente per jaar. Mocht dit voornemen doorgezet worden, dan worden de subsidiemogelijkheden met betrekking tot deze regeling in sterke mate beperkt.

Woningbouwimpuls

In 2021 is een subsidie van €14 miljoen toegekend ten behoeve van de realisatie van 8000 woningen. Deze subsidie is toerekenbaar over 2.370 woningen, waarvan 60% betaalbaar. In de beschikking is opgenomen dat de start van de bouw op uiterlijk 30 juni 2027 begint. Ook is opgenomen dat de laatste toerekenbare woningen in 2032 gebouwd zullen worden.

Grootschalige Gebiedsontwikkeling (Gebiedsbudget)

Er is eind augustus een subsidieaanvraag ingediend bij Ministerie VRO onder de regeling Grootschalige Gebiedsontwikkeling, met oog op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Woningen op korte termijn (WOKT 2.0)

Er is eind augustus een subsidieaanvraag ingediend bij Ministerie IenW onder de regeling Woningen op korte termijn. Hierin is gekozen voor een gebundelde aanvraag met Gouda, ten aanzien van doorbouwen Westergouwe. De doorbraaklocatie Zuidplaspolder. De WOKT2.0 gaat over het versnellen van start bouw van nieuwe woningen tot eind 2033 en de bereikbaarheidsmaatregelen die daarvoor nodig zijn. Daarin is in samenwerking met Rijkswaterstaat, provincie Zuid-Holland en Gouda een maatregelenpakket ontworpen om te komen tot die robuuste bereikbaarheid.

Europese subsidies

Er is een kansenstrategie ontwikkeld om de mogelijkheden voor Europese subsidies in kaart te brengen. Op basis van de informatie uit de kansenstrategie en het advies van de provincie inventariseert de subsidieadviseur welke projecten voor Europese subsidie in aanmerking komen en welke programma's en

calls voor de desbetreffende projecten relevant zijn. Voor deze inventarisatie werkt de subsidieadviseur samen met de betrokken projectleiders en adviseurs.

Subsidiekansen

Er is ook zicht op regelingen die in de toekomst (opnieuw) opengesteld worden. Het is hierbij belangrijk te vermelden dat deze SPUKs en subsidies, in verband met de looptijd van de subsidies, pas kunnen aangevraagd worden als er zicht is op realisatie. Voorbeelden van deze subsidies zijn:

- SPUK Schoon- en emissieloos bouwen;
- Regeling huisvesting aandachtsgroepen;
- Stimuleringsregeling Flexwonen;
- Subsidieregeling Wonen;
- Subsidieregeling Mobiliteit;
- Beweegvriendelijke leefomgeving.

De regeling Huisvesting aandachtsgroepen loopt na 2025, met de komst van het Realisatiefonds, af.