



## Voortgangsrapportage Opgave Ontwikkeling Middengebied Mei 2023

### Informatienota aan de raad

Datum:	02-05-2023
Afzender:	College van B&W
Portefeuillehouder:	J.W. Schuurman
Behandelend ambtenaar:	S. Hoogendijk
Registratienummer:	A23.000535
Bijlagen:	A23.000536
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 zesde voortgangsrapportage, over de periode vanaf februari 2022 tot mei 2023.

Op basis van het collegebesluit over het voorkeursalternatief (VKA) van het MER, is het MER verder uitgewerkt. Hierin is ook het recente advies van de Commissie m.e.r. meegenomen. Het afgeronde MER wordt ter inzage gelegd samen met het ontwerpbestemmingsplan voor het ontwikkelgebied, hetgeen in voorbereiding is voor besluitvorming door college van B&W in september van dit jaar. Voor dit ontwerpbestemmingsplan worden er momenteel ook milieuonderzoeken uitgevoerd in het gebied. Hierover zijn de omwonenden geïnformeerd.

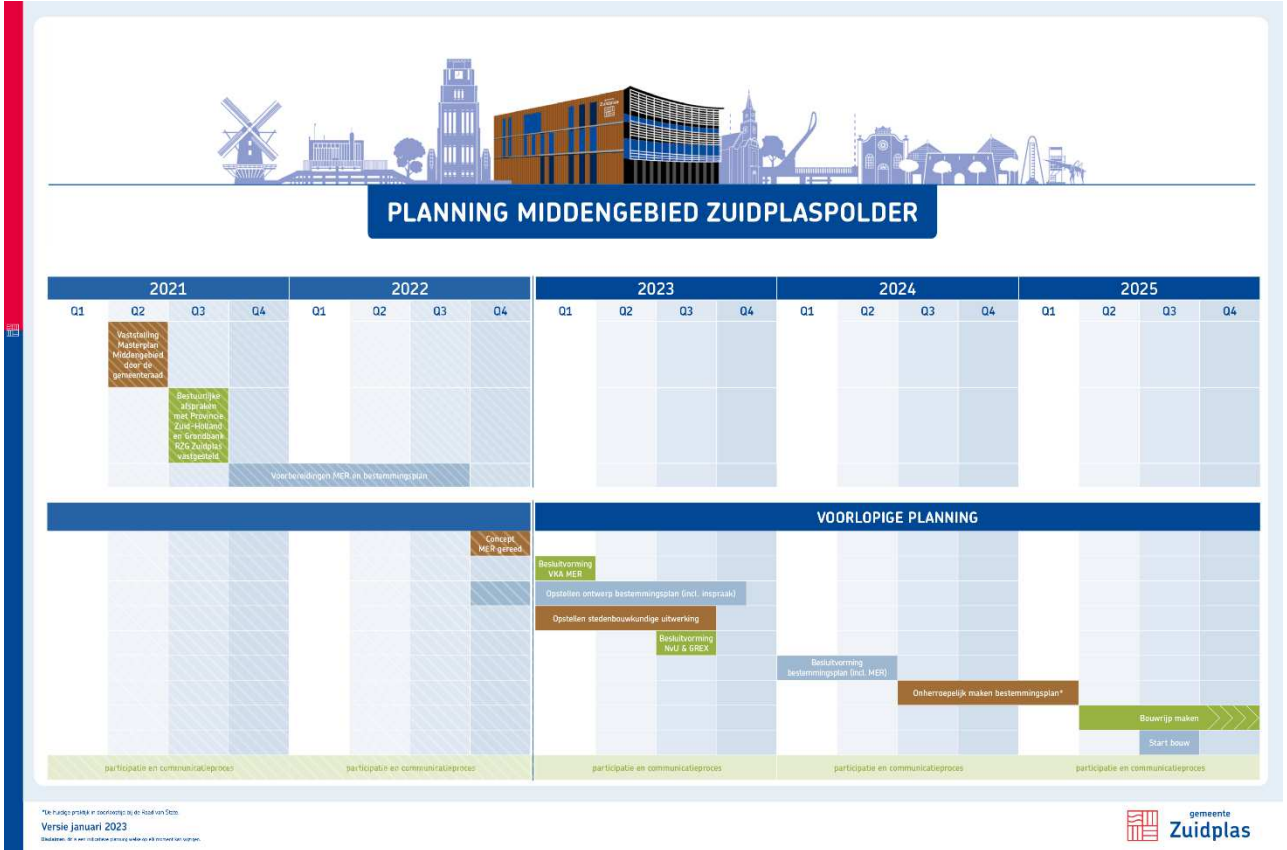
Parallel hieraan wordt er gewerkt aan het Voorlopig Ontwerp (VO) Stedenbouwkundigplan. Dit is een iteratief proces dat parallel loopt aan het opstellen van de grondexploitatie(s) voor de ontwikkeling. Het VO is ook input voor de Nota van Uitgangspunten (NvU), met de ruimtelijke uitgangspunten voor de bestemmingsplannen en later, afspraken met ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers en dergelijke. Naar aanleiding van een bijstelling van de planning worden de NvU en de grondexploitatie(s) nu in september en oktober van dit jaar behandeld door de gemeenteraad.

Over een aantal ruimtelijke thema's wordt tevens geparticipeerd in mei en juni 2023: het Koning Willem I-bos, de bedrijventerreinen en het Voorlopig Ontwerp (VO) Stedenbouwkundigplan. Daarnaast is de gemeenteraad regelmatig bijgepraat door middel van (openbare) informatiebijeenkomsten, die ook voor eenieder toegankelijk zijn.

Met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Gouda en de gemeente Rotterdam wordt de Deelovereenkomst Mobiliteit verder voorbereid. Ook zijn er nieuwe ontwikkelingen rond de realisatie van een informatiecentrum in het Middengebied. Hierover kunt u meer lezen in deze voortgangsrapportage.

In de rapportages kijken we ook vooruit. In bijgaande visualisatie (A23.000536) 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

### Verantwoording voortgang doelstellingen Opgave Ontwikkeling Middengebied

In de vorige voortgangsrapportage ([februari 2023](#)) is aangekondigd dat er gezocht wordt naar een alternatieve invulling van de monitoring van de doelstellingen van de opgave Middengebied. Dit zal via de P&C-cyclus verlopen. Afdeling Financiën/Control werkt momenteel aan een nieuwe procesbeschrijving voor de Programmabegroting 2024 om deze in lijn te brengen met het Doelgericht Collegeprogramma 2022-2026. In dat kader wordt verkend of de doelstellingen van de opgave Middengebied hierin kunnen worden verwerkt, op basis van de input uit een herijkt Opgaveplan. Dit is voorzien na de besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten en grondexploitatie(s) in oktober van dit jaar.

### Technische raadsbijeenkomsten i.h.k.v. Besluitvormingsstrategie opgave ontwikkeling Middengebied

Conform de Besluitvormingsstrategie Opgave Ontwikkeling Middengebied (Z22.001926) wordt de gemeenteraad, vooruitlopend op de formele bespreking in een programmacommissie- of raadsvergadering, betrokken bij de voorbereidingen voor de besluitvorming over drie integrale hoofdbesluiten: een Nota van Uitgangspunten, grondexploitatie(s) en de bestemmingsplannen. D.m.v. informatiebijeenkomsten wordt de gemeenteraad geïnformeerd over verschillende deelproducten die worden voorbereid. Het presidium heeft een planning opgesteld voor de bijeenkomsten. Deze is afgelopen maar bijgesteld door nieuwe inzichten naar aanleiding van onderzoeken en de huidige marktomstandigheden. Hierdoor is meer tijd nodig voor een zorgvuldige voorbereiding van de Nota van Uitgangspunten en de grondexploitatie(s) voor besluitvorming door de gemeenteraad. Dit is nu gepland voor oktober van dit jaar.

In de eerste drie maanden van 2023 zijn de volgende raadsbijeenkomsten geweest:

- **Informatiebijeenkomst Middengebied op 31 januari 2023:**
  - Visie dorps karakter,
  - Ruimtelijke reservering voorzieningen,
  - Energie n.a.v. concept-MER;
- **Programmacommissie B&M op 21 februari 2023:**
  - VKA MER Middengebied,
  - Voortgangsrapportage opgave ontwikkeling Middengebied | februari 2023;
- **Informatiebijeenkomst Middengebied op 28 maart 2023:**
  - Spelregels Groene Schakel,
  - Voortgang Deelovereenkomst Mobiliteit.

Het volgende onderwerp stond in beginsel ook op de agenda voor de informatiebijeenkomst op 28 maart: Strategie grondexploitatie(s) (deel 1/3). De aanwezige raadsleden hebben tijdens de informatiebijeenkomst besloten om dit onderwerp door te schuiven naar een volgende bijeenkomst op 11 april 2023. Naar aanleiding van de Programmacommissie B&M van 19 april zijn er ook nieuwe onderwerpen aangedragen voor de agenda voor de Programmacommissie B&M van 24 mei.

In het tweede kwartaal van 2023 zijn de volgende raadsbijeenkomsten gepland:

- **Informatiebijeenkomst Middengebied op 11 april 2023:**
  - Planologische strategie (deel 1/2);

- **(Besloten) Programmacommissie B&M op 11 april 2023:**
  - Strategie grondexploitatie(s) (deel 1/3);
- **Informatiebijeenkomst 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;
- **(Besloten) Programmacommissie B&M op 19 april 2023:**
  - Strategie grondexploitatie(s) (deel 1/3 – voortzetting van de vergadering op 11 april jl.);
- **Informatiebijeenkomst 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.: Mobiliteitsconcept en Toekomstperspectief Groene Schakel;
- **Informatiebijeenkomst Middengebied op 30 mei 2023:**
  - 1<sup>e</sup> concept Nota van Uitgangspunten, VO Stedenbouw en Oplegnotitie DIOR;
- **(Besloten) Programmacommissie B&M op 30 mei 2023:**
  - Strategie grondexploitatie(s) (deel 2/3);
- **Programmacommissie B&M op 28 juni 2023:**
  - 1<sup>e</sup> concept Nota van Uitgangspunten & VO Stedenbouw,
  - Overige onderwerpen naar aanleiding van vorige bijeenkomsten.

Alle bijeenkomsten zijn in beginsel openbaar en voor het publiek toegankelijk, tenzij er bedrijfsgevoelige informatie wordt gedeeld en besloten behandeling aan de orde is. In overleg met het presidium kunnen deze planning en de geagendeerde onderwerpen zo nodig veranderen.

#### Vorbereiding realisatie informatiecentrum

De aanbesteding van het informatiecentrum heeft plaats gevonden. De plannen zijn op basis van Economisch Meest Voordelige Inschrijver (EMVI) beoordeeld. De 'beste' aannemer bleek een inschrijving (ruim) boven het beschikbare budget te hebben gedaan. Op basis hiervan kan niet gegund worden. De gemeente beraad zich over de ontstane situatie en over mogelijke oplossingen.

## MER & Bestemmingsplannen

### MER

De Commissie m.e.r. heeft in maart jl. een tussentijds advies gegeven over het concept-MER Middengebied van november 2022. Het tussentijds advies is een informeel advies dat door de gemeente is gevraagd aan de Commissie. In het advies geeft de Commissie aan dat de gemeente voldoende informatie in beeld heeft gebracht om een keuze te kunnen maken voor het Voorkeursalternatief (VKA) van het MER.

Omdat het collegebesluit over het VKA tussentijds (op 31 januari 2023) is genomen, heeft de Commissie in haar tussentijds advies nog niet kunnen ingaan op de uiteindelijke keuze en beoordeling van het VKA. Voor het definitieve MER, de samenstelling en de uitwerking van het VKA en voor de besluitvorming hierover, heeft de Commissie enkele aanbevelingen gegeven. De gemeenteraad heeft hierover een informatienota ontvangen met kenmerk Z23.000869.

Het verplichte advies van de Commissie komt op het definitieve MER. Dit MER wordt na de zomer ter inzage gelegd (tezamen met het ontwerp bestemmingsplan) en ligt in diezelfde periode bij de Commissie voor, voor een eindadvies.

Deze aanbevelingen en de reacties op het concept-MER vanuit de gemeente, het Hoogheemraadschap, de provincie en de overige RO-overlegpartners van de gemeente zijn verwerkt in het eindconcept MER. Dit eindconcept is eind maart een laatste beoordelingsronde in gegaan. De reacties hieruit worden verwerkt in het definitieve MER.

#### *Onderzoeken*

Vanuit de lopende onderzoeken wordt input gegeven aan de stedenbouwkundige uitwerking van de eerste fase van het ontwikkelgebied. Dat geldt met name voor geluid, ecologie, veiligheid in verband met gasleidingen en stikstof. Met het oog op de gewenste waterhuishouding worden diverse gesprekken gevoerd met het hoogheemraadschap. Zie ook onder hoofdstuk Civiel.

#### *Bestemmingsplan ontwikkelgebied*

Intussen wordt gewerkt aan het opstellen van ontwerpbestemmingsplan voor het ontwikkelgebied. De gemeentelijke en provinciale reacties op het eerste concept zijn ontvangen en worden momenteel verwerkt. Er vinden ambtelijke afstemmingen plaats, ook met het hoogheemraadschap en de provincie en de andere RO-partners.

De Omgevingswet treedt niet meer per 1 juli 2023 in werking, maar op 1 januari 2024. Hierdoor behoeft het ontwerpbestemmingsplan niet voor 1 juli ter inzage te worden gelegd om gebruik te maken van het overgangsrecht. Hierdoor wordt ook voorkomen dat het plan in de zomervakantie ter inzage zou liggen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom na de zomer voorgelegd aan het college voor vrijgave voor terinzagelegging. 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. Voor deze deelgebieden geldt voornamelijk een conserverend karakter van het bestemmingsplan. Hiermee kunnen eventuele beroepsprocedures over de twee verschillende plannen zuiverder gescheiden blijven.



De planning van dit bestemmingsplan loopt waarschijnlijk een paar maanden achter het bestemmingsplan voor het ontwikkelgebied. Het streven is om ook dit bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage te leggen, om zo ook gebruik te maken van het overgangsrecht. De exacte planning is mede afhankelijk van een lopende inventarisatie naar de werkelijk bestaande (fysieke) situatie versus de bestemde (planologische) situatie. Daar waar de fysieke en de planologische situatie uiteenlopen, zal de gemeente een keuze moeten maken over het al dan niet legaliseren van de situatie in het nieuwe bestemmingsplan.

## Omgevingsmanagement, Participatie & Communicatie

### Omgevingsmanagement

Op 28 maart jl. heeft een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad plaatsgevonden. Daarbij zijn de Spelregels Groene Schakel aan de orde gekomen. Hierbij waren ook inwoners en ondernemers aanwezig. Er is toegezegd om de presentatie en de Q&A van de participatiebijeenkomst Groene Schakel op 16 november 2022 naar de gemeenteraad te sturen.

De afgelopen maanden zijn wederom veel 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.

### Participatie

De komende maanden vinden de volgende participatiebijeenkomsten plaats:

- **10 mei 2023 over het Koning Willem I bos.** Deze bijeenkomst is voor direct omwonenden en andere geïnteresseerden die mee willen denken over de toekomstige inrichting van dit gebied.
- **22 juni 2023 over de bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II in het Middengebied.** Deze bijeenkomst is voor lokale ondernemers en bestuurders van brancheverenigingen.
- **29 juni 2023 over het Voorlopig Ontwerp van het Middengebied.** Deze bijeenkomst is voor de huidige inwoners en ondernemers van het Middengebied. Voor de potentiële inwoners van en andere geïnteresseerden in het Middengebied houden we een aparte bijeenkomst na de zomervakantie, omdat er hele andere vragen en zorgen leven en we een oproep willen doen voor pioniers.

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 21 februari 2023 is, op verzoek van de gemeenteraad en in afstemming met de griffie, een speciale editie van de nieuwsbrief verzonden met daarin een overzicht van de informatiebijeenkomsten en Programmacommissies van de gemeenteraad die betrekking hebben op de ontwikkeling van het Middengebied. Deze nieuwsbrief is ook gepubliceerd op [www.zuidplas.nl/denieuwezuidplaspolder](http://www.zuidplas.nl/denieuwezuidplaspolder) en is via deze [link](#) te bekijken.

Op 31 maart 2023 is de eerste nieuwsbrief van 2023 verstuurd naar een database van 1288 ontvangers. Deze nieuwsbrief is ook gepubliceerd op [www.zuidplas.nl/denieuwezuidplaspolder](http://www.zuidplas.nl/denieuwezuidplaspolder) en via deze [link](#) te bekijken.

### *Communicatie*

Op 14 maart 2023 zijn bewoners en ondernemers in het Middengebied via een brief geïnformeerd over een aantal onderzoeken dat op (korte) termijn wordt uitgevoerd. Het gaat hierbij onder andere om verkeerstellingen, peilbuizen en een ecologische inventarisatie. De brief is via deze [link](#) te bekijken.

Op 17 maart 2023 zijn bewoners en ondernemers in het Middengebied via een brief geïnformeerd over het aanstaande grondtransport. Hierbij wordt grond dat over was vanuit de ontwikkeling van het Koningskwartier verplaatst naar het Middengebied, aan de Bredeweg 180 met als doel dit op een later moment voor de ontwikkeling van het Middengebied te gebruiken. De brief is via deze [link](#) te bekijken.

### *Prijsvraag*

In de vorige voortgangsrapportage ([februari 2023](#)) werd gesproken over de prijsvraag voor de naamgeving van het Vijfde Dorp. 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. Naar verwachting wordt nog voor de zomer het plan van aanpak voor de prijsvraag met het college besproken, waarna in het najaar de prijsvraag wordt gestart. De bekendmaking van de nieuwe naam van het Vijfde Dorp vindt waarschijnlijk begin 2024 plaats.

## Ruimte en Kwaliteit

### *VO stedenbouwkundig plan*

Om een goede doorrekening te kunnen maken voor de grondexploitatie(s) (GREX), een scherper beeld te kunnen hebben van het ruimtelijke vertaling van alle ambities uit onder andere het Masterplan, is er gewerkt aan een Voorlopig Ontwerp (VO) Stedenbouwkundigplan. Deze is in concept afgerond, en dient nu als basis voor ruimtegebruikstekeningen: tekeningen met oppervlaktes uitgeefbaar en openbaar gebied zoals water, groen en verharding, op basis waarvan de GREX scherper kan worden opgesteld. Het VO is dus naast een verfijning van het ruimtelijke beeld en ambities zoals weergegeven in het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), ook een ruimtelijke en een rekenkundige toets. Het VO is daarmee voor een belangrijk deel de basis voor de Nota van Uitgangspunten en GREX.



### *Nota van Uitgangspunten*

Er wordt inmiddels gewerkt aan de Nota van Uitgangspunten (NvU). Dit 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 VKA MER. De input die nodig is voor de Nota van Uitgangspunten wordt ook beleidsmatig uitgewerkt (zie hoofdstuk Beleid).

De Nota van Uitgangspunten kwantificeert (voor zover mogelijk) de gestelde ambities en doelstellingen en zal vervolgens dienen als basis voor 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.

Tijdens een informatieavond met de gemeenteraad op 30 mei as. zal het 1<sup>e</sup> concept van de Nota van Uitgangspunten worden toegelicht.

### *Spelregels Groene Schakel*

In maart 2023 heeft de Provincie Zuid-Holland een ambtelijke reactie gegeven op de beoogde Ruimte-voor-Ruimte regeling zoals uitgewerkt in de concept-Spelregels Groene Schakel, ten behoeve van het bestemmingsplan voor (onder andere) de Groene Schakel. Hierdoor moeten de concept-spelregels worden aangescherpt en herijkt. Op 28 maart jl. zijn de concept-Spelregels Groene Schakel toegelicht aan de gemeenteraad tijdens een informatiebijeenkomst.

### *Oplegnotie DIOR*

De oplegnotitie DIOR is in concept gereed en zal worden toegelicht aan de raad tijdens een Informatiebijeenkomst Middengebied op 30 mei as. In deze oplegnotitie wordt een vergelijking gemaakt tussen de uitgangspunten uit het Masterplan en de huidige DIOR van gemeente Zuidplas.

### *Koning Willem I bos*

Er is een projectleider aangesteld voor de ontwikkeling van en participatie over het Koning Willem I bos. Op 10 mei 2023 is de eerste participatiebijeenkomst.

## **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 de vertaling van het Masterplan naar een stedenbouwkundig ontwerp voor de eerste fase en zijn er veel onderzoeken uitgevoerd die input leveren voor de grondexploitatie. Daarnaast zijn het afgelopen jaar de marktomstandigheden significant gewijzigd. Deze effecten zijn geanalyseerd op de korte en middellange termijn. Hiernaast is in de achterliggende periode in beeld gebracht wat de financiële effecten zijn van de uitkomsten van het VKA van het MER ten opzichte van het Financieel Kader.

De uitwerking van het stedenbouwkundig plan levert nadere invulling aan een proces om te komen tot een haalbare ontwikkeling van (een eerste fase van) het Middengebied. Mede gelet op de invloed van huidige marktomstandigheden en de effecten voortvloeiend uit de MER-onderzoeken is meer tijd nodig om de financiële uitwerking van het Middengebied te doorlopen, inclusief in beeld te brengen beheersmaatregelen om de gewijzigde omstandigheden te kunnen borgen. Hierop is de planning voor het aanbieden van de grondexploitatie aan de gemeenteraad aangepast naar september (opiniërend) en oktober (besluitvormend) 2023.

In de aanloop naar besluitvorming zijn er in het kader van de Besluitvormingsstrategie informatiebijeenkomsten aangeboden aan de gemeenteraad om toelichting te geven over de opbouw van en keuzes in de grondexploitatie. Deze bijeenkomsten zijn door het presidium ingepland.

Er zijn gesprekken gevoerd met eigenaren in het gebied met het oog op minnelijke verwerving. Binnen bepaalde dossiers is voortgang geboekt. De verwachting is dat tot het vaststellen van de grondexploitatie enkele kleinere dossiers tot overeenstemming zullen leiden. Grotere verwervingen zullen na vaststelling van de grondexploitatie kunnen worden uitgevoerd. 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

Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard (HHSK) heeft naast een toetsende ook een adviserende en participerende rol voor de opgave van het Middengebied. De contacten met HHSK zijn inmiddels intensief en veelzijdig, passend bij de opgave die we hebben. Zowel in de RO-procedures van de MER en het bestemmingsplan alsook in de diverse technische uitwerkingen werken we intensief samen. Er wordt een waterstructuurplan opgesteld door een adviesbureau. Hierin wordt de basiswaterstructuur voor het bestemmingsplan van het ontwikkelingsgebied uitgewerkt en onderbouwd.

Met HHSK, Dunea en Oasen hebben diverse overleggen plaatsgevonden inzake de verkenning van de inrichting van de sanitatie (het totaalsysteem van waterleidingen en riolering), een circulaire waterketen, voor de opgave. De ambities en doelstellingen van iedere organisatie zijn goed duidelijk geworden en ook de geleerde lessen vanuit bijvoorbeeld de grootschalige opgave Valkenhorst (Katwijk) zijn opgehaald. Verdiepende gesprekken en uitwerking omtrent de belangrijkste uitdagingen worden momenteel gevoerd. In het komende halfjaar moet de gewenste en haalbare uitwerking voor het Middengebied duidelijk worden.

Vanwege prioriteiten 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 weken uitgevraagd en volgen de activiteiten in de vorm van bijvoorbeeld sonderingen, grondboringen en peilbuizen voor het specifiekere beeld brengen van de bodem.

Na het opstellen van de kostenramingen ten behoeve van de financiële onderbouwing van het VKA, wordt de uitwerking van het stedenbouwkundig plan ook financieel begeleid. Met tekenen volgt ook rekenen en op tal van civieltechnische aspecten zijn kostenramingen opgesteld en is gediscussieerd over de uitwerking, technische en financiële mogelijkheden, marktontwikkelingen, kansen en risico's. De bevindingen uit deze uitwerkingen worden opgenomen in de grondexploitatie.

In samenhang met deze financiële uitwerkingen zijn de grondbalansberekeningen uitgevoerd en vertaald in financiële zin. Er is hierbij veel aandacht voor de mogelijkheden in de markt voor de bijbehorende logistieke opgave. Er is onder ander een werkbezoek gebracht aan de zandwinlocatie [Geertjesgolf](#) (gelegen tussen de dorpen Deest en Winssen in Gelderland) waar met een innovatief buistransportsysteem wordt gewerkt. Ook de contacten met Rijkswaterstaat en andere grotere opgaven in de regio worden aangehaald in de komende periode met als doel om de marktkansen die er gaan komen te benutten.

Vanuit het Koningskwartier (Zevenhuizen) wordt er in een tweetal fasen grond aangevoerd naar het Middengebied. Deze grond wordt verwerkt als ophoging van enkele percelen aan de Bredeweg. De informatievoorziening naar de omgeving is voorafgaand verzorgd en gelukkig mogen we van bewoners in het gebied vernemen dat de werkzaamheden zorgvuldig worden uitgevoerd.

Gasunie is gestart met de aanleg van de 3<sup>e</sup> gasleiding (ROCA) en, in opdracht van de gemeente, aanpassen van het bestaande afsluiterschema in het leidingstelsel gelegen nabij de Vierde Tocht en Zuidelijke Dwarsweg. Door deze aanpassing wordt de operationele werking van deze installatie gemoderniseerd wat tot gevolg heeft dat de uitstoot van gas bij werkzaamheden en calamiteiten wordt ingeperkt en daarmee het risico en de bijbehorende hindercontouren fors kunnen worden verkleind.

Tot slot wordt er vanuit civiel ondersteuning geboden aan bijvoorbeeld verwervingsdossiers, stedenbouwkundige uitwerking, verkeerskundige uitwerking van onder andere de deelovereenkomst 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 gemeente is bezig met de nadere uitwerking van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) in kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling.

De Ruimtelijke verkenning voorzieningen is op 31 januari 2023 door het college vastgesteld en ter informatie met de gemeenteraad gedeeld. Daarnaast is tijdens de Informatiebijeenkomst over het Middengebied op 31 januari jl. de Ruimtelijke verkenning voorzieningen gepresenteerd aan de gemeenteraad, conform de Besluitvormingsstrategie. Na januari zijn gesprekken gevoerd met verschillende partners ten behoeve van clustering en positionering van de voorzieningen. De Ruimtelijke verkenning voorzieningen dient als uitgangspunt voor de grondexploitatie, Nota van Uitgangspunten en de bestemmingsplannen.

Ook het woningbouwprogramma is in de tussentijd nader uitgewerkt en aangevuld met een doelgroepennotitie. Het concept-Woningbouwprogramma Middengebied is eind 2022 gevalideerd en verrijkt met behulp van experts uit het Expertpanel en dient als basis om de komende periode gesprekken te voeren met woningbouwcoöperaties. Er is ook een doelgroepenverordening in de maak om het woningbouwprogramma en doelgroepennotitie op te kunnen nemen in het bestemmingsplan voor het ontwikkelgebied van het Middengebied (voor o.m. Vijfde Dorp).

Parallel aan de stedenbouwkundige uitwerking wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een mobiliteitsconcept voor het Middengebied, samen met het bureau Overmorgen. Als uitwerking van wat in het Masterplan is vastgelegd – en voortbouwend op het daarin vastgelegde STOMP-principe (stappen, trappen, OV, Mobility as a Service (MaaS), privé-auto) – worden hierin uitspraken gedaan over de noodzakelijke verbindingen voor langzaam verkeer, de beoogde OV-ontsluiting, deelmobiliteit en bijpassende parkeervormen en -normen voor privé auto's. Het mobiliteitsconcept hangt ook samen met de uitwerking van de Deelovereenkomst Mobiliteit (zie hoofdstuk Bestuurlijke Overeenkomst). Besluitvorming over de uitgangspunten uit het mobiliteitsconcept zal geschieden via de grondexploitatie, Nota van Uitgangspunten en de bestemmingsplannen zoals toegelicht in de eerdergenoemde Besluitvormingsstrategie.

Tot slot wordt er gewerkt aan diverse ander kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling, waaronder bijvoorbeeld circulariteit, energieneutraliteit en de inrichting van de openbare ruimte. Voor het laatste wordt een Oplegnotitie DIOR opgesteld (zie voor toelichting onder hoofdstuk Ruimte en Kwaliteit).

## Innovatie

### *Kennis- en Innovatie bijeenkomsten*

Na de eerste succesvolle kennisbijeenkomst op 1 december 2022 zou er op 6 april 2023 een vervolgbijeenkomst plaatsvinden. In verband met ziekte van de gastsprekers kon deze laatste bijeenkomst helaas niet doorgaan. Er wordt gezocht naar een nieuw moment.

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*

Voor 2023 zijn er weer middelen beschikbaar vanuit de Vliegende Brigade (PZH). Dit kalenderjaar kunnen door de gemeente Zuidplas maximaal 5 aanvragen gedaan worden voor een maximaal bedrag van €150.000 per aanvraag. Er zijn dit kalenderjaar twee aanvragen gedaan: Projectleider Initiatieven en Gebiedsmarketing/Placemaking. Er is nog geen terugkoppeling geweest of één of beide aanvragen gehonoreerd worden.

Samen met HHSK, Dunea en Oasen wordt verkend of een circulair watersysteem (afvalwater en drinkwater) kansrijk is voor een aanvraag van LIFE: Europese natuur-, milieu- en klimaatprojecten.

Ook wordt gewerkt aan een Kansenstrategie. Deze zal worden gedeeld met de gemeenteraad, naar verwachting na de zomer, samen met de Nota van Uitgangspunten en grondexploitatie(s).

## **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 stelt de Deelovereenkomst Mobiliteit op samen met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Gouda en de gemeente Rotterdam. Hierin worden afspraken vastgelegd over de indexering en risicoverdeling van de afgesproken mobiliteitsmaatregelen uit de Bestuurlijke Overeenkomst. Ook wordt er gezocht naar (samenwerkings)kansen om de ambities ten aanzien van duurzame mobiliteit te bestendigen, zoals een nieuwe busverbinding voor het Vijfde Dorp, of een mogelijk station tussen het Vijfde Dorp en Westergouwe. De schetsontwerpen voor de N219 en N457 worden komende periode nog uitgewerkt, ook na de beoogde ondertekening van de Deelovereenkomst Mobiliteit zal dit ontwerpproces nog langer voortzetten om te komen tot uitgewerkte plannen. De besluitvorming over de Deelovereenkomst Mobiliteit door de colleges van Zuidplas, Gouda en Rotterdam en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland wordt voorzien voor 1 juli 2023. Op 28 maart jl. is de gemeenteraad hierover bijgepraat tijdens een informatiebijeenkomst.

### **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. Op een later moment zal de gemeente afspraken maken met de provincie Zuid-Holland over de uitvoering en beheer daarvan in een Deelovereenkomst EVZ. Met de EVZ zal rekening worden gehouden in het bestemmingsplan voor dit gebied.

### **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 Q1 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.



	<b>Besluiten en moties</b>	<b>Status</b>	<b>Toelichting</b>
<b>R21.000005, besluit 9</b>	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.
<b>R21.000005, besluit 10</b>	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.
<b>R21.000005, besluit 11</b>	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.
<b>Motie 260</b>	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><b>Motie 263</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concreter uit te werken hoe de informatievoorziening aan de gemeenteraad rondom de ontwikkeling van het Middengebied Zuidplaspolder richting de raad gaat vormgeven.</li> <li>• Een eerste preview hierover te geven bij behandeling zomernota 2021</li> <li>• De gemeenteraad hierna uitgebreider zo spoedig mogelijk – maar uiterlijk bij de programmabegroting 2022 – nader over te informeren</li> </ul>	<p>Uitgevoerd.</p>	<p>De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door middel van informatienota Z21.003124.</p>
<p><b>Motie 264</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gepresenteerde doorkijk van de maatschappelijke voorzieningen als maatstaf voor de planontwikkeling te hanteren;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• De gemeenteraad regelmatig, minimaal jaarlijks, op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en uitkomsten op dit gebied.</li> </ul>	<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 met de raad gedeeld. 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.</p>

<p><b>Motie 265</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• De gemeenteraad hier periodiek (1 x per jaar) over de voortgang hiervan verslag van te doen;</li> <li>• Financiële verantwoording via de P&amp;C cyclus te laten lopen.</li> </ul>	<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&amp;C-cyclus.</p>
<p><b>Motie 266</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal gebruik te maken van bestaande instrumenten om het bebouwde oppervlak in de GS te verminderen, zoals de ruimtevoorraimte regeling en maximaal in te zetten op de primaire verhoging van de ruimtelijke, natuur-ecologische kwaliteit van het landschap in de GS;</li> <li>• 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.;</li> <li>• De gemeenteraad regelmatig, minimaal jaarlijks, op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en resultaten op dit gebied.</li> </ul>	<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>

<b>Motie 267</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• De gemeenteraad regelmatig, minimaal jaarlijks, op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en resultaten op dit gebied.</li> </ul>	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.
<b>Motie 270</b>	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.
<b>Toezegging 1490</b>	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.
<b>Toezegging 1756</b>	Wethouder Schuurman zegt namens het college toe, met betrekking tot het voorkeursalternatief (VKA), bij de raad terug te komen wanneer kaders anders lopen.	In uitvoering.	Nieuwe kaders worden zo nodig voorgelegd via de Nota van Uitgangspunten, grondexploitatie en bestemmingsplan(nen).

<b>Motie M319</b>	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 de informatienota over het VKA MER Middengebied ( <a href="#">Z23.000191</a> ) is toegelicht hoe het college invulling geeft aan deze motie.
<b>Toezegging 1807</b>	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.
<b>Toezegging 1808</b>	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.
<b>Toezegging 1809</b>	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.
<b>Toezegging 1810</b>	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.
<b>Toezegging 1811</b>	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.

<b>Toezegging 1812</b>	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.
<b>Toezegging 1813</b>	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.
<b>Toezegging 1814</b>	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.
<b>Toezegging 1815</b>	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.
<b>Toezegging 1816</b>	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.



