MASTERPLAN MIDDENGEBIED ZUIDPLASPOLDER

Een nieuw dorp in een vernieuwend landschap

Maart 2021



KUIPER COMPAGNONS



COLOFON

Samengesteld door:

- Gemeente Zuidplas
- KuiperCompagnons

In overleg met bestuurlijke partners:

- Provincie Zuid-Holland
- Gemeente Rotterdam
- Gemeente Gouda
- Gemeente Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Grondbank RZG Zuidplas

Met dank aan de ondernemers en bewoners in en rondom het Middengebied van de Zuidplaspolder.

Ondersteuning door:

- Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard
- Urban Reality
- Witteveen + Bos
- Goudappel Coffeng
- Royal Haskoning DHV
- TwynstraGudde
- Omgevingsdienst Midden-Holland
- Antea Group
- Eneco
- Alliander
- Stec Groep
- TNO
- Land-ID
- Stadskwadraat
- SAOZ

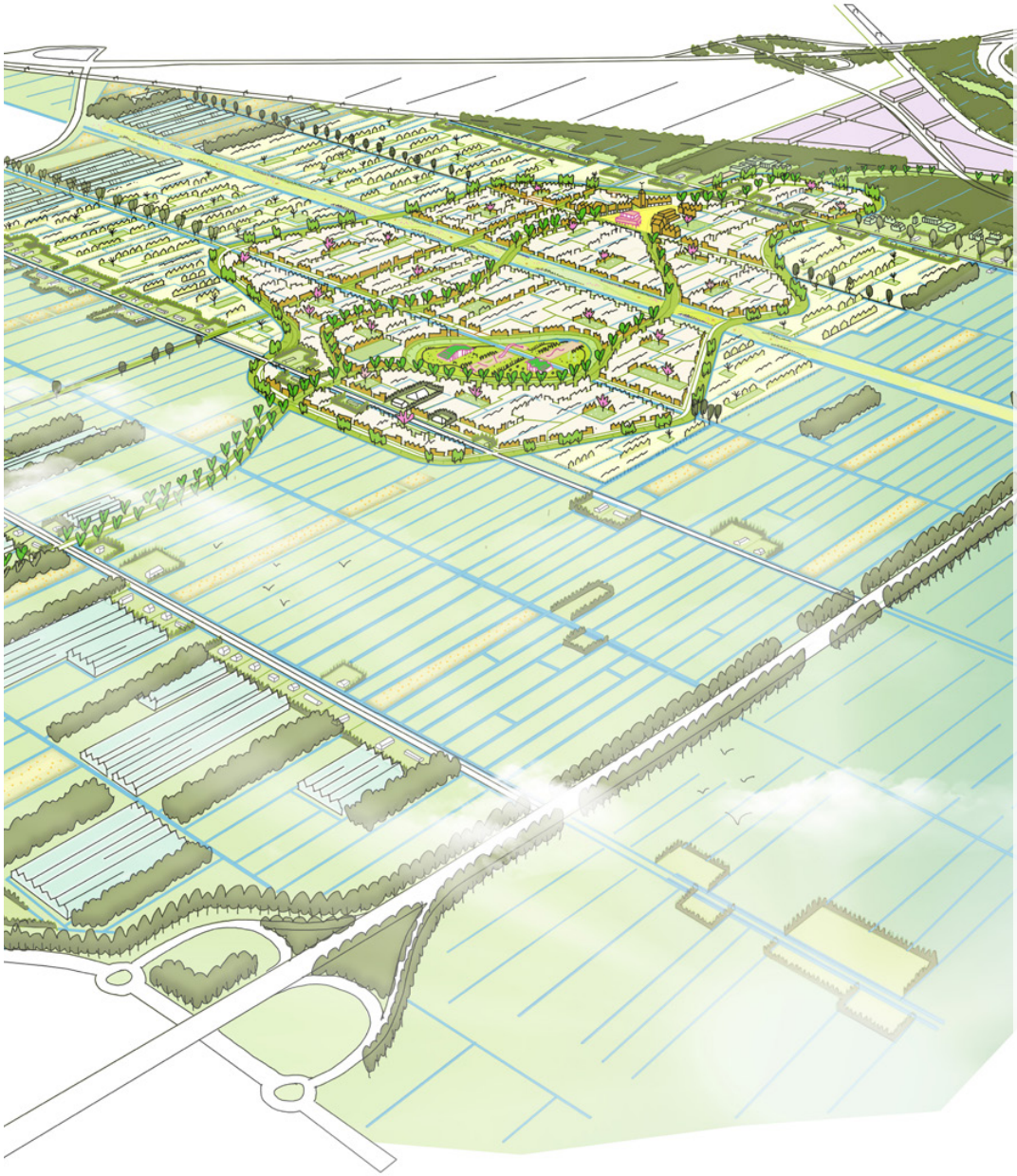










VOORWOORD

Het afgelopen jaar heeft vooral in het teken gestaan van de coronacrisis. We maken ons vooral zorgen om het heden, waarin onze vrijheid, welvaart en gezondheid hard worden geraakt. Maar hoe begrijpelijk die zorgen ook zijn, het bouwen aan de toekomst mag daar niet onder lijden. Dezelfde inwoner die zich nu beperkt voelt door coronamaatregelen, wil niet worden beperkt in zijn zoektocht naar een woning. Een ondernemer die zich nu zorgen maakt over zijn zaak, zoekt later wellicht een nieuwe start op een betere locatie. En een vereniging waar leden nu niet mogen sporten, blijft later alleen vitaal door de aanwas van nieuwe leden. Kortom, het is noodzaak om samen verder te bouwen. Juist nu. Daarom tonen we als gemeente Zuidplas lef en nemen we de regie voor de ontwikkeling van het nieuwe 'Vijfde Dorp' in eigen hand.

Een nieuw dorp bouwen doe je niet zomaar, dus ook niet het nieuwe 'Vijfde Dorp' voor Zuidplas. Het dossier kent een geschiedenis die terugvoert naar 2004 en vraagt dus al 17 jaar geduld van vele betrokken partijen. Dit geldt voor inwoners en ondernemers in het plangebied, die graag willen weten wat er rond hun huis, of met hun bedrijf gaat gebeuren.

De raad nam in december 2017 een besluit over de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder. In het bijbehorende bidboek werden de contouren van een integrale visie voor het Middengebied concreet. In juni 2019 gaf de raad de concept-ontwikkelingsvisie vrij ter verrijking, verdieping en versterking aan inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en onze bestuurlijke partners. Door deze belangrijke beslissing over een omvangrijk dossier

voelen wij ons als college gesterkt en hebben we binnen de door de raad gestelde kaders het voorstel uitgewerkt. En zo hoort het: een toekomstbepalende opgave als deze, verdient een constructieve coproductie met de raad.

De uitwerking van het voorstel vroeg om een lange adem van de raadsleden. Het was niet altijd mogelijk om in de openbaarheid over het onderwerp te spreken. En niet te vergeten, vraagt dit dossier ook het vertrouwen van onze bestuurlijke partners. In dit complexe proces begonnen we met een zoektocht naar gedeelde belangen en voerden we stevige gesprekken met elkaar. Des te groter is de voldoening dat uiteindelijk in gezamenlijkheid is gewerkt aan lastige regionale opgaven. Samen zochten we naar oplossingen met meerwaarde voor het Middengebied, Zuidplas én de bredere regio. En die vonden we.

De eerste fase van die ontwikkeling is nu afgerond en voor u ligt het masterplan dat het resultaat is van heel veel 'samen'. Als college hebben wij dankbaar gebruik gemaakt van de inbreng van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Niet alleen de inbreng die naar voren kwam tijdens de participatiebijeenkomsten, waar u met honderden tegelijk aanwezig was, maar ook de inbreng die het college per e-mail, brief en/of gesprek heeft ontvangen. Uw bijdrage heeft ons gesterkt in bestaande ambities, nieuwe inzichten gegeven, of overtuigd van een andere koers. Op welke wijze uw inbreng is verwerkt in het masterplan, leest u terug in het document "Participatie Masterplan Middengebied Zuidplaspolder". In de gevallen dat we uw suggestie niet hebben meegenomen, leggen we u uit waarom. Hoe dan ook, bedankt voor uw waardevolle reacties!

In februari 2021 ontvingen wij nieuws vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De gemeente Zuidplas is ruim 14 miljoen euro toegezegd als financiële bijdrage uit de zogeheten Woningbouwimpuls. Met dit bedrag kunnen in het Vijfde Dorp versneld sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens en betaalbare koopwoningen worden gebouwd. Wij zijn uiteraard dankbaar voor de ondersteuning die Zuidplas vanuit het Rijk krijgt. Deze dank beperkt zich niet alleen tot de financiële bijdrage. Uit de toezegging spreekt ook het vertrouwen van de landelijke overheid in Zuidplas als de regiegemeente die de ontwikkeling in het Middengebied gaat realiseren.

In navolging van het bidboek en de concept-ontwikkelingsvisie, zetten we met dit masterplan een belangrijke nieuwe stap. Met dit document committeert Zuidplas zich aan de realisatie van de opgave, waarvoor we een passende organisatie inrichten. Het bestendigt de regierol die Zuidplas al enige tijd op zich neemt en concretiseert de ambities en uitgangspunten uit het raadsbesluit van juni 2019. Vaststelling van dit masterplan betekent daarmee ook duidelijkheid over het vervolgproces met onze bestuurlijke partners. Het is een mijlpaal in een proces dat al bijna twee decennia loopt. Tegelijkertijd is het een startpunt voor verdere onderhandelingen, het betrekken van de omgeving, het versterken van draagvlak en het uitvoeren van beleid. Maar bovenal een uitgelezen kans om in deze onzekere tijd een veelbelovend deel van de toekomst te creëren. Vóór onszelf, dóór onszelf en mét elkaar en zetten we hiermee een hele belangrijke stap in de ontwikkeling van Zuidplas.

Het college van burgemeester en wethouders.



INHOUD

1.	**INLEIDING**	**9**
1.1	Aanleiding	9
1.2	Niets doen is géén optie	11
1.3	Regionale opgave en regionale samenwerking	14
1.4	Samen naar een integraal masterplan	15
2.	**PLANGEBIED**	**19**
2.1	Historische ontwikkeling	19
2.2	Positie van de Zuidplaspolder in de Zuidelijke Randstad	21
2.3	De bestaande polderstructuur	22
2.4	Opgaven in de Zuidplaspolder	23
2.5	Doelstellingen	30
3.	**VISIE MIDDENGEBIED**	**35**
3.1	Een nieuw dorp	35
3.2	Van droogmakerij naar Watertuin	37
3.3	Positionering nieuwe dorp en Groene Schakel	41
3.4	Programma	45
3.5	Ontsluiting en mobiliteit	48
3.6	Recreatie	53
3.7	Ecologie/biodiversiteit	55
3.8	Energie	57
4.	**HET DORP**	**61**
4.1	Stedenbouwkundige hoofdstructuur	61
4.2	Woonbuurten, buurtparkjes en woonstraten	67
4.3	Dorpshart en voorzieningen	69
4.4	Deelgebieden dorp en fasering	71
5.	**HET LANDSCHAP**	**77**
5.1	Landschappelijk raamwerk versterken	77
5.2	Groene waterparel	78
5.3	Groene Schakel	79
5.4	Energielandgoederen	83
5.5	Koning Willem I bos	85
DEEL 2	**TECHNISCHE PARAGRAAF**	**87**
DEEL 3	**ONTWIKKELINGS- EN UITVOERINGSSTRATEGIE**	**131**

Het Middengebied in de Zuidelijke Randstad



"De Zuidplaspolder is een belangrijke ontwikkelingslocatie in de Zuidelijke Randstad. Hier liggen actuele opgaven rondom landschap, natuur, water, recreatie, wonen en werken. "

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Zuidelijke Randstad is een snelgroeiende regio van kleine en grote steden en dorpen, dooraderd met rivieren, polders en plassen. Een door mensen gemaakt landschap. De steden, dorpen en landschappen danken hun bestaan aan de bijzondere positie in de mondingen van de Rijn en Maas, water zit in het DNA.

Het landschap verandert echter en de steden, dorpen en landschappen in de Zuidelijke Randstad staan voor een aantal belangrijke opgaven in de komende jaren. Klimaatverandering, energietransitie, waterbestendigheid, bodemdaling en de terugloop van biodiversiteit vragen om een slagvaardige stap naar voren. De landbouw verandert, de bevolking groeit en vergrijst en de gemiddelde omvang van huishoudens wordt kleiner. Doel is voor iedere portemonnee een toekomstbestendige en aantrekkelijke woning beschikbaar te hebben voor iedere levensfase. In een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen zich thuis voelen en kunnen wonen, werken en recreëren.

Ontwikkelopgave in Zuidplas

De Zuidplaspolder is een belangrijke ontwikkelingslocatie in de Zuidelijke Randstad. Hier liggen actuele opgaven rondom landschap, natuur, water, recreatie, wonen en werken. In 2004 is in dat licht de Grondbank RZG Zuidplas opgericht, door de gemeente Zuidplas, de buurgemeenten Rotterdam, Gouda en Waddinxveen, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de provincie Zuid-Holland, met als doel om gezamenlijk gronden in de Zuidplaspolder te verwerven, te beheren en tot ontwikkeling te brengen. Door verschillende publieke partijen zijn tevens investeringen gedaan in de infrastructuur en heeft er onderzoek en planvorming plaatsgevonden.

De gemeente Zuidplas zet daarbij in op een zorgvuldige balans tussen 'groen', blauw' en 'rood' en tussen een verdere ontwikkeling van de bestaande dorpen en nieuwbouw in het Middengebied van de Zuidplaspolder. Insteek is het realiseren van woningen in en aan de bestaande dorpen Zevenhuizen en in Moerkapelle en zoals voorzien in de Structuurvisie Zuidplas 2030. Deze woningen leveren een bijdrage aan het behoud van de vitaliteit in de bestaande dorpen. Vervolgens is op 19 juni 2019 de concept-ontwikkelingsvisie Zuidplaspolder voor reactie en verrijking vrijgegeven door de gemeenteraad van Zuidplas aan de samenleving. Daarin is het kader meegegeven voor de ontwikkeling van een nieuw dorp in het Middengebied, met 4.000 woningen tot 2030 en organische doorontwikkeling daarna. De volgende hoofduitgangspunten zijn meegegeven:

- Behouden dorpse identiteit Zuidplaspolder
- Tegen gaan van verrommeling
- Dorps wonen in het groen
- Robuuste, groene buffer met bestaande dorpen

Het gaat daarbij om het gebied tussen de A20, N219 en de spoorlijn Gouda-Den Haag. Ook de omgeving van de Gouweknoop wordt meegenomen, waar de mogelijkheid voor de aanleg van een nieuw treinstation wordt onderzocht. Tevens wordt gekeken naar de aansluiting op de omliggende kernen en landschappen, zoals het Restveengebied. In voorliggend Masterplan wordt de concept-ontwikkelingsvisie Zuidplaspolder verder uitgewerkt. Bij deze planvorming wordt samengewerkt met de bestuurlijke partners verenigd in de Grondbank RZG Zuidplas en overige gemeenten van de regio Midden-Holland.



"Het landschap van de Zuidplaspolder is na de veenafgravingen en inpoldering toe aan een nieuwe grote stap. "

Bouwen aan de dorpen en het nieuwe dorp

1.2 Niets doen is géén optie

Op meer plekken in de drukke Randstad spelen uitdagingen rondom water, bodem, milieu en bereikbaarheid, maar als we willen ontwikkelen in de diepste polder van Nederland dan moeten we hier het voortouw in nemen. De Zuidplaspolder is in die zin een voorloper en biedt kansen om innovatie op grote schaal toe te passen.

Niets doen is in het Middengebied van de Zuidplaspolder in ieder geval géén optie. De agrarische functie in de lagere delen van de polder is al aan het veranderen en de toekomstwaarde van de bestaande agrarische functies is op de langere termijn onvoldoende. Daarbij speelt ook de schaalvergroting van dit soort bedrijven en de noodzakelijke verduurzaming mee. Het huidige polderlandschap met kassen en open weiden met gras is niet vanzelfsprekend meer als de economische functie ervan geleidelijk verdwijnt. Kassen worden aangewend voor opslag, niet-agrarische bedrijven vestigen zich in de linten en het landschap is aan het verrommelen.

Het op lange termijn behouden van het grootschalige agrarisch productielandschap in de polder vereist het blijven verlagen van de waterpeilen. Op die manier blijven we in de vicieuze cirkel zitten van bodemdaling, peilverlaging en meer bodemdaling. Deze beweging is niet vol-houdbaar en moet worden gekeerd. De waterpeilen kunnen niet meer worden verlaagd, maar moeten weer omhoog en flexibeler worden om verdere bodemdaling en kwel zoveel mogelijk te beperken. Een natter landschap is noodzakelijk. Nieuwe vormen van natte teelten, natuurontwikkeling en recreatie zijn daarin interessant, maar zullen niet van de grond komen zonder aanzienlijke (voor)investeringen. Het landschap van de Zuidplaspolder is na de veenafgravingen en inpoldering toe aan een nieuwe grote stap.









Waarom gaan we hier wonen?

De Randstad is de plek waar een belangrijk deel van de economie en de voorzieningen in Nederland zich bevinden en daarmee de plek waar de druk op de woningmarkt het grootste is. Niet alle benodigde nieuwbouwwoningen kunnen een plek krijgen binnen de bestaande steden en niet iedereen wil, of kan daar wonen. Er is, in aanvulling op de stedelijke verdichtingsmilieus, ook behoefte aan meer groene woonmilieus en betaalbare woningen met een tuin en eigen voordeur. Aan hechte en ontspannen woongemeenschappen met veel ruimte voor spelen, wandelen en fietsen in de directe omgeving. Om hierin te kunnen voorzien wordt een nieuw dorp ontwikkeld voor 8.000 woningen in het Middengebied van de Zuidplaspolder. Een 'compleet' dorp, met duurzame woningen in een groene, dorpse woonomgeving, voor iedere portemonnee en voor alle leeftijden. Met voorzieningen als zorg, onderwijs, winkels, horeca en cultuur. En ruimte voor ondernemers, bedrijven, zzp-ers en thuiswerkers; een dorp voor pioniers, met een bruisende 'start-up-cultuur'.

De Zuidplaspolder ligt op een strategische plek in de Randstad, op forens-afstand van Rotterdam, Den Haag en Utrecht. In en rondom de Zuidplaspolder bevindt zich belangrijke spoor- en weginfrastructuur, de treinstations Gouda, Nieuwerkerk aan den IJssel en Waddinxveen Triangel en het metrostation Nesselande. Nieuwe bewoners in de Zuidplaspolder kunnen profiteren van de voorzieningen naast de deur in de dorpen, maar ook van de nabijheid van steden als Rotterdam, Gouda en Zoetermeer. Een nieuw dorp biedt daarbij kansen om het voorzieningenniveau in bestaande dorpen op peil te houden, of zelfs nieuwe voorzieningen toe te voegen.

Het nieuwe dorp in de Zuidplaspolder is er voor iedereen die op zoek is naar een gezonde, ontspannen woonomgeving met veel ruimte voor natuur en recreatie in de omgeving. Het wordt niet zomaar een nieuwe uitbreidingswijk, dat gaat op deze plek niet werken. In het Middengebied van de Zuidplaspolder zetten we in op iets extra's en gaan we met elkaar bouwen aan een hechte nieuwe dorpsgemeenschap, rond een gezellig dorpscentrum en met bedrijvigheid en evenementen. Een veelkleurige en zelfredzame gemeenschap, met een eigen dorpscultuur, die de eigen energie opwekt, waar mensen voor elkaar zorgen en waar alles op loop- en fietsafstand ligt. Een dorp voor mensen met een pioniersgeest, innig verbonden met het eromheen steeds mooier en rijker wordende polderlandschap. Iedereen die aan deze nieuwe dorpsgemeenschap wil bijdragen is van harte welkom.

"In het Middengebied van de Zuidplaspolder zetten we in op iets extra's en gaan we met elkaar bouwen aan een hechte nieuwe dorpsgemeenschap, rond een gezellig dorpscentrum en met bedrijvigheid en evenementen. "











1.3 Regionale opgave en regionale samenwerking

Mede tegen de achtergrond van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is reeds in 2001 in de Bestuurscommissie Randstad (BCR) afgesproken dat er een grote ruimtelijke transformatieopgave ligt in de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda, waarbij groen en water, verkeer en vervoer, bedrijven, glastuinbouw en wonen belangrijke thema's zijn.

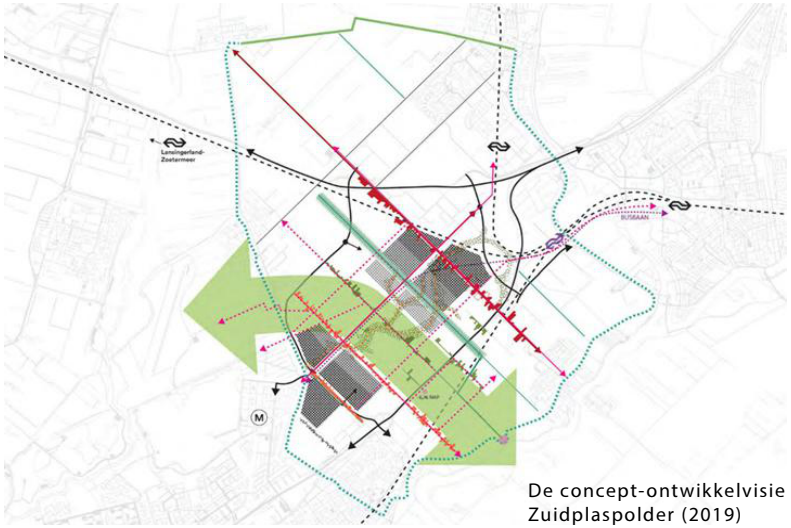
In dat licht is voor het gehele gebied van de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda een langetermijnvisie opgesteld in de vorm van een Interregionale Structuurvisie (ISV). Samen met het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP 2006) vormde het ISV voor veel partijen in het gebied de basis voor afspraken voor de lange termijn. Diverse onderdelen zijn de afgelopen jaren ook uitgevoerd of zijn door middel van bestemmingsplannen mogelijk gemaakt.

Voor de realisatie zijn twee gemeenschappelijke regelingen opgezet: de Grondbank RZG Zuidplas in 2004 en de Regionale Ontwikkelingsorganisatie ROZ in 2008. De ROZ moest ervoor zorgen dat de afspraken die gemaakt zijn over de integrale ontwikkeling van de Zuidplas ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Het had tevens de taak om de financiële kaders te scheppen om de kosten en baten van de ontwikkeling van de Zuidplas in evenwicht te brengen en om toe te zien op de kwaliteit van de ontwikkelingen. De ROZ is in 2016 opgeheven.

Tijdens de vorige economische crisis was er een verminderde woningvraag en is door de provincie in 2013 een herijkingsstudie vastgesteld, uitgaande van minder woningen in het gebied. Er is in die periode doorgebouwd aan de randen van de dorpen, maar de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder heeft stilgelegen.

Met de sterke groei van de woningvraag in de afgelopen jaren en de grote druk op de woningmarkt in de Randstad is woningbouw in het Middengebied weer nadrukkelijk in beeld gekomen. De omstandigheden en inzichten zijn echter veranderd en nieuwe planvorming is opgestart.

De gemeente Zuidplas is deze planvorming gestart door haar ambities voor woningbouw in het Middengebied van de Zuidplaspolder op een rij te zetten in het 'Integrale ontwikkeling Zuidplas bidboek' (2017) en verder uit te werken in de 'concept-ontwikkelingsvisie Zuidplaspolder' (2019). De concept-ontwikkelingsvisie Zuidplaspolder is medio 2019 besproken met de Grondbank RZG Zuidplas en de daarin verenigde bestuurlijke partners en in een participatieronde met alle bewoners en andere belanghebbenden. Deze concept-ontwikkelingsvisie Zuidplaspolder vormt samen met de reacties van de bestuurlijke partners en de input die mensen in de participatieronde hebben meegegeven het vertrekpunt voor het voorliggende masterplan Middengebied.



De concept-ontwikkelvisie Zuidplaspolder (2019)

1.4 Samen naar een integraal masterplan

In samenwerking met de bestuurlijke partners zijn de ambities, visies en meegegeven reacties verder uitgewerkt tot een integraal masterplan voor de ontwikkeling van 'het Vijfde Dorp' in het Middengebied van de Zuidplaspolder én het landschap daar omheen. Daarin zijn reacties vanuit de bestuurlijke partners en de input van bewoners en belanghebbenden zorgvuldig meegenomen.

De bestuurlijke partners:

- Provincie Zuid-Holland
- Gemeente Rotterdam
- Gemeente Gouda
- Gemeente Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Grondbank RZG Zuidplas

In de planvormingsfase zijn vervolgens drie werkateliers met ambtelijke deskundigen van de bestuurlijke partners georganiseerd. In het eerste werkatelier zijn de onderlinge ambities en ideeën gedeeld. In het tweede werkatelier is van gedachten gewisseld over de visie/hoofdopzet van het plan. In het derde werkatelier tenslotte is het conceptplan besproken en verscherpt. Tijdens dit proces heeft ook ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden, waarin steeds de stand van zaken van proces en planvorming is besproken. Daarnaast heeft afstemming met de gemeenteraad en marktconsultatie plaatsgevonden. Het masterplan wordt ook nog gepresenteerd en besproken in een openbare bijeenkomst met de samenleving.

Het voorliggende masterplan brengt alle bouwstenen samen tot een integraal voorstel voor de toekomstige invulling van het Middengebied van de Zuidplaspolder.

Grondbank RZG Zuidplas

Plangebied en ontwikkelgebied



1.5 Scope masterplan

Het masterplan Middengebied schetst een samenhangend en integraal beeld dat breder is dan alleen het nieuwe dorp. Het kijkt bewust ook naar de omgeving en de verdere toekomst en geeft ambities mee ten aanzien van landschap, verkeer, energie en water op basis van onderzoek en haalbaarheidsstudies. In het masterplan wordt de samenhangende stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur in beeld gebracht voor het Middengebied (het totale plangebied). Daarnaast heeft de gemeente financieel-economisch onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van het ontwikkelgebied, welke de gemeente voor eigen rekening en risico beoogt te ontwikkelen en exploiteren.

> *"Het masterplan is geen gedetailleerde blauwdruk, maar geeft een beeldende visie en schetst een stip op de horizon, waarbij sommige ontwikkelingen al concreter zijn dan andere. "*

Voor een deel van de beschreven ontwikkelingen en ambities zal de gemeente een actieve ontwikkelrol pakken. Voor een ander deel van de ontwikkelingen neemt de gemeente een faciliterende en stimulerende rol in. Hier biedt het masterplan dus meer een perspectief en functioneert het als inspiratiebron en richtinggevend kader. In de **ontwikkel- en uitvoeringsstrategie**, verderop in dit boekwerk, wordt de uitvoering van het masterplan nader uitgewerkt en in beeld gebracht.

Het masterplan is geen gedetailleerde blauwdruk, maar geeft een beeldende visie en schetst een stip op de horizon, waarbij sommige ontwikkelingen al concreter zijn dan andere. Het masterplan beschrijft ambities, kaders en uitgangspunten, maar laat ook nog voldoende ruimte voor de latere uitwerking om in te spelen op de vragen die in de toekomst nog op ons afkomen. Het biedt een raamwerk voor de verdere doorontwikkeling, maar wil ook inspireren. Technische achtergronden en verdiepende onderzoeken zijn gebundeld in de **technische paragraaf**.

Het doel is met elkaar een bijzonder nieuw dorp te realiseren in een duurzaam en aantrekkelijk polderlandschap, waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Het masterplan neemt daarbij 8.000 woningen in het Middengebied als vertrekpunt en brengt in beeld wat er nodig is om op een aantrekkelijke, duurzame en haalbare manier een nieuw dorp en landschap te maken in het Middengebied. Het vormt de basis voor het maken van bestuurlijke afspraken, nader onderzoek, planologische procedures en de uitwerking van (deel-)gebieden.



Werkatelier met ambtelijke deskundigen van de bestuurlijke partners



Historische ontwikkeling



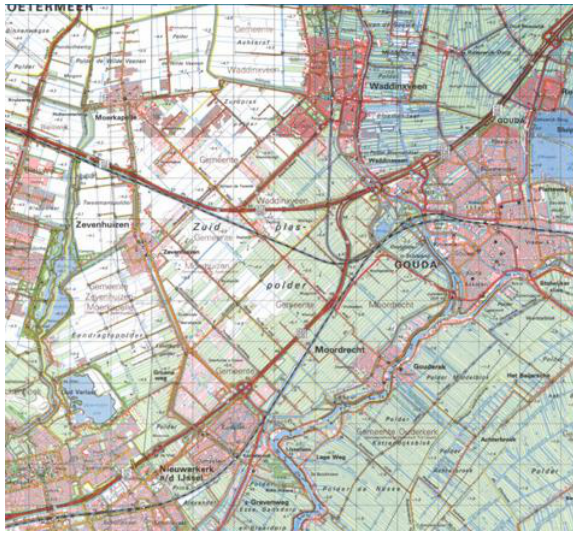
Situatie rond 1850



Situatie rond 1850



Situatie rond 1955



Situatie rond 1995



Situatie rond 2020

2 PLANGEBIED

2.1 Historische ontwikkeling

Van veenmoeras naar veeteelt

De Zuidplaspolder is een landschap met grote dynamiek, dat in de geschiedenis meerdere keren een metamorfose heeft ondergaan. Oorspronkelijk lag in grote delen van West- en Noord-Nederland een uitgestrekt en dichtbegroeid veenmoeras, met berken, elzen en wilgen, dat de mens vanaf het begin van de jaartelling geleidelijk in cultuur heeft gebracht. Stapje voor stapje, vanaf de hoge delen naar de steeds lagere delen. Dit was nog geen landschap van grote leegtes en weidse vergezichten: hier wisselden waterplassen, broekbossen en open velden elkaar af.

In die tijd woonden de mensen op de hoge zand- en kleiruggen langs de Hollandsche IJssel en De Rotte. Naarmate de bevolking groeide, werd het moerasbos verder gekapt en het veen ontwaterd. Met de komst van windwatermolens in de 15e eeuw werd het droogleggen verbeterd, maar ook het inklinken versneld. In de 16e eeuw was akkerbouw niet meer mogelijk en werd geleidelijk overgestapt op veeteelt en weidegronden.

Turfwinning en plas

Toen in de 16e eeuw de vraag naar turf steeds groter werd, werd de veengrond afgegraven en uitgebaggerd tot een diepe plas ontstond. In het noorden en midden tot op de onderliggende kleilaag en kreekrug. Aan de zuid- en westzijde bleef nog een deel van de veel dikkere veenlaag onder het water achter.

Droogmakerij en productielandschap

In de 19e eeuw is besloten de plas met stoomgemalen droog te leggen en is de polder in gebruik genomen als grootschalig agrarisch productielandschap. Met de drooglegging is de huidige polderstructuur ontstaan, met het strakke patroon van lanen, linten en tochten, de open slagen van 800 meter daartussen en de ringvaart met de vijf dorpen Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen, Moerkapelle en Waddinxveen daar omheen. Er zijn 7 tochten aangelegd van noordwest naar zuidoost en een centrale ontsluitingsroute (Bredeweg/Middelweg) van de kerk van Moordrecht naar die van Moerkapelle. Langs vier tochten en de Middelweg groeide in de gemeente Zuidplas lintbebouwing. Er zijn drie dwarsverbindingen, waarvan de Zuidelijke Dwarsweg centraal door het Middengebied loopt.

> *"De Zuidplaspolder is een landschap met grote dynamiek, dat in de geschiedenis meerdere keren een metamorfose heeft ondergaan."*

Infrastructuur en verstedelijking

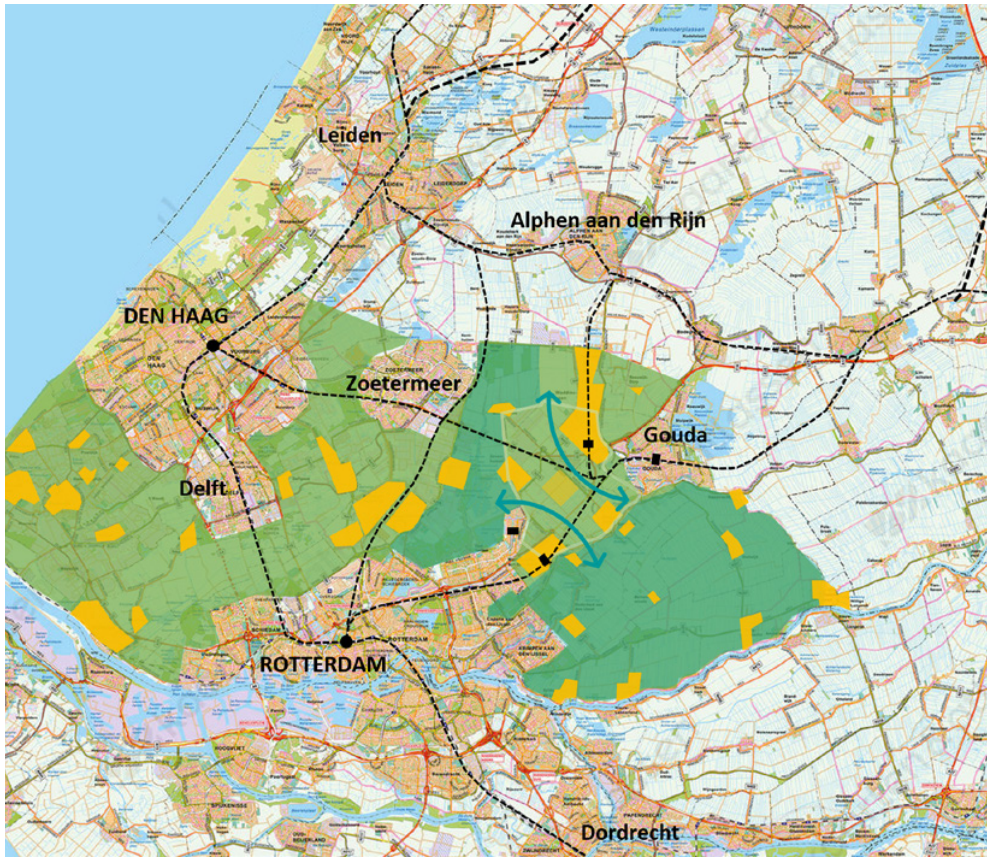
In de 19e en 20e eeuw groeide de bevolking, de welvaart en de mobiliteit. Eerst werd de spoorlijn Rotterdam-Gouda-Utrecht aangelegd door de polder, later de spoorlijn van Gouda naar Den Haag en daarna de snelwegen A12 en A20 en de spoorlijn van Gouda naar Alphen aan den Rijn. De Gouweknoop met al zijn kruisende infrastructuur is een spin in het landelijke wegennetwerk tussen de

grote steden. Ook verschijnen er geleidelijk steeds meer kassen in de Zuidplas, met name aan de zuid- en westzijde van de polder.

Aan het einde van de 20ste eeuw begint het beeld van de polder weer te veranderen, de vraag naar ruimte voor bedrijven, glastuinbouw en wonen neemt toe, de dorpen groeien en breiden uit in de polder. Rond de Gouweknoop ontstaan bedrijventerreinen. De centrale ligging in de Zuidelijke Randstad en goede bereikbaarheid maken de Zuidplaspolder een interessante vestigingslocatie voor mensen om te wonen en te ondernemen. Naast de bedrijventerreinen, glastuinbouwgebieden en woonwijken verkleuren ook de oorspronkelijk agrarische linten in het Middengebied en komen hier steeds meer bedrijven en woningen.

Een nieuwe metamorfose

Om de verstedelijkingsdruk te sturen worden er aan het begin van de 21e eeuw plannen gemaakt om de Zuidplaspolder integraal verder te ontwikkelen als ontwikkelingslocatie voor glastuinbouw, bedrijven en wonen. De volgende metamorfose. In het noorden en westen van de polder ontwikkelt zich de glastuinbouw, rond de Gouweknoop de bedrijvigheid en aan de randen van de dorpen het wonen. In het Middengebied moet nog een keuze worden gemaakt en ook in het Restveengebied bij Moordrecht wordt gezocht naar een volhoudbare nieuwe invulling. Ondertussen verandert het agrarisch gebruik en dienen zich nieuwe functies aan. Onder druk van stedelijke groei, klimaatverandering en de energietransitie verkleurt het landschap. Verrommeling dreigt.



Een groen-blauwe zone met dorpen

2.2 Positie van de Zuidplaspolder in de Zuidelijke randstad

De Zuidplaspolder en de aanliggende dorpen zijn onderdeel van een groter gebied van dorpen en groene woonkernen, stevig ingebed in het landschap en omringd door grote steden als Rotterdam, Delft, Den Haag en Gouda. Deze groen-blauwe zone vormt een belangrijk onderdeel van de identiteit en de leefkwaliteit van de Zuidelijke Randstad. Het is een gebied van voedselproductie, waterretentie en ecologie, maar ook een (in potentie) aantrekkelijk uitloopgebied voor haar bewoners. Een gebied tussen de steden waar je komt om buiten te zijn, te sporten en tot rust te komen.

De dorpen in deze zone bieden een onderscheidend woonmilieu in de Zuidelijke Randstad. De grote steden in de omgeving hebben de voorzieningen, de drukte en het snelle openbaar vervoer naar de rest van Nederland. De dorpen en het landschap bieden tegenwicht met rust, gemeenschapszin en een groene en blauwe leefomgeving. De Zuidplaspolder ligt bovendien op een kruispunt van twee belangrijke vervoersassen in de Randstad: Rotterdam-Utrecht en Den Haag-Utrecht. Grootschalige weg- en spoorinfrastructuur komt rond de 'Gouweknoop' samen. In en om de Gouweknoop bevinden zich veel bedrijven.

Rondom de Zuidplaspolder liggen verschillende dorpen en steden met hun eigen voorzieningen en openbaar vervoer. Uit recente verkeersonderzoeken blijkt dat de dorpen in en om de Zuidplas een stevige forensen-relatie met Rotterdam en Den Haag te hebben. Voor bestaande en nieuwe bewoners van het Middengebied zijn daarom met name de stations Nieuwerkerk aan den IJssel en Gouda van belang. Deze bieden snelle verbindingen met de rest van de regio en Nederland. Station Waddinxveen Triangel en metrostation Rotterdam Nesselande bieden aanvullend daaraan ook kansen. Zie ook de **technische paragraaf: bereikbaarheid** achter in dit boekwerk.

Tenslotte wordt de Zuidplaspolder aan de west- en aan de oostzijde omzoomd door twee fraaie landschappen: de Krimpenerwaard en het Rottemerengebied. Beiden zijn belangrijke recreatieve uitloopgebieden en spelen ook een belangrijke rol in de waterhuishouding van de regio. De fysieke relaties tussen de deze twee landschappen zijn op dit moment echter niet zo groot. Er zijn weinig aantrekkelijke verbindende fietsroutes door de Zuidplaspolder en deze hebben ook last van de barrièrewerking van bijvoorbeeld de N219, de A20 en de Hollandsche IJssel. Een verdere ontwikkeling van de Zuidplaspolder biedt kansen om recreatieve en ecologische verbindingen te leggen en bestaande en nieuwe bewoners ruimte te bieden om naar buiten te gaan en van landschap en de natuur te genieten in de eigen woonomgeving.

"De dorpen en het landschap bieden tegenwicht met rust, gemeenschapszin en een groene en blauwe leefomgeving. "



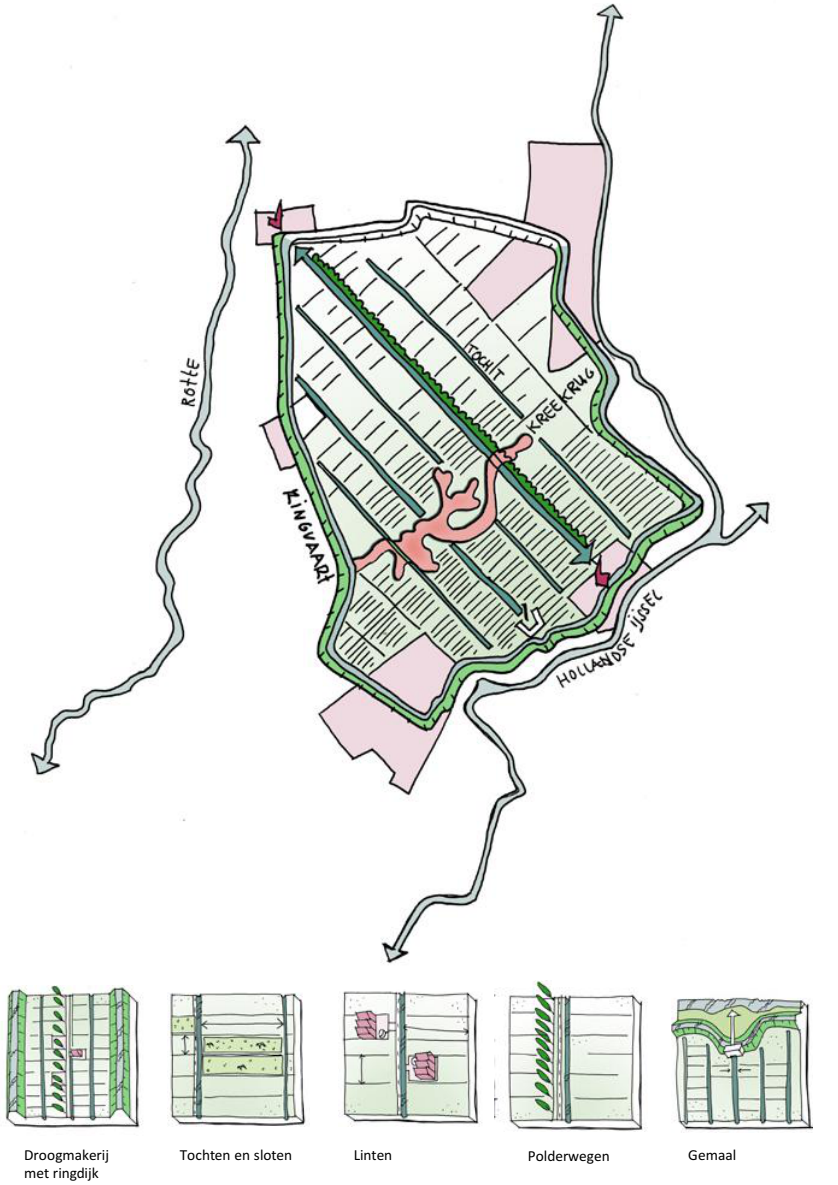
Beelden vanuit de groen-blauwe zone

2.3 De bestaande polderstructuur

De landschappelijke hoofdstructuur van de Zuidplaspolder vormt een stevig en vanzelfsprekend raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen in het Middengebied. Het ensemble van ringvaart, lanen, linten en tochten bepaalt de identiteit van het gebied en zit diep verankerd in de harten van de mensen die er leven.

De hoofdstructuur van de polder is al meer dan 100 jaar oud, met een efficiënte waterstructuur en een afvoer naar de Hollandsche IJssel, gebruikmakend van het aanwezige hoogteverschil in deze droogmakerij. De hoofdopzet is eenduidig; ringvaart en ringdijk, met daartussen een rationeel stelsel van orthogonale tochten en linten. Tussen de tochten liggen open velden tussen een opeenvolging van sloten. De polder heeft van oorsprong twee belangrijke historische ontsluitingsassen; Middelweg/Bredeweg tussen Moordrecht en Moerkapelle en de Zuidelijke Dwarsweg, tussen Waddinxveen en Nieuwerkerk aan den IJssel/ Nesselande. Deze efficiënte landverdeling levert een landschap op met lange lijnen en grote openheid.

Binnen dit polderraamwerk is een diversiteit aan bebouwing aanwezig; agrarisch en kleinschalig, maar ook meer grootschalige bedrijven en woonwijken. Langs de linten ligt een mix van kleinschalige woon- en werkbebouwing op erven en soms grotere bedrijven/kassen daarachter. Rondom de 1e en 2e tocht is de bebouwingsintensiteit groter met veel kassen en bedrijven. Bij de Gouwknoop bevinden zich meer grootschalige bedrijventerreinen en richting Moerkapelle zijn veel kassen te vinden. Aan de randen van de dorpen liggen verschillende uitbreidingswijken. Midden in de polder ligt een kreekrug, die voor de mensen die het weten zichtbaar is door de subtiele hoogteverschillen en meer kleiige bodemsamenstelling. Deze kreekrug trekt zich niets aan van de strenge polderstructuur en slingert globaal van Nesselande naar Waddinxveen.



Polderstructuur van de Zuidplaspolder

2.4 Opgaven in de Zuidplaspolder

Bedrijvigheid en verrommeling

De Zuidplaspolder is van oudsher een gebied van (glas)tuinbouw, akkerbouw en veeteelt. De toekomstwaarde van glastuinbouw en intensieve veeteelt is in het Middengebied echter onvoldoende. Schaalvergroting is vaak een noodzaak om kosten te drukken en te kunnen investeren in verduurzaming. In dat licht zijn glastuinbouwgebieden de Glasparel, ten noorden van de A12, en Knibbelweg-Oost voor glastuinbouw meer geëigende plekken. Nu al is zichtbaar dat een deel van de kassen in het Middengebied transformeren naar opslag, of andere bedrijvigheid. Verschillende andere bedrijven hebben ook een plek in en nabij de linten van het Middengebied gevonden; transportbedrijven, een kippenslachterij, stallingen, etc. Dit levert op een aantal plekken verrommeling op en verkeersdruk op de smalle linten. Deze geleidelijke verrommeling en toenemende verkeersdruk wordt idealiter gestopt of beperkt. Grootschalige bedrijven zitten hier niet op de juiste plek.

Tenslotte speelt ook de ontwikkeling van zonnevelden. Er is als pilot een tijdelijk zonneveld aan de Middelweg/Bredeweg gerealiseerd (voor 20 jaar), vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen. Deze ontwikkeling is natuurlijk goed voor de energietransitie, maar vraagt wel om zorgvuldige landschappelijke inpassing.

“Deze geleidelijke verrommeling en toenemende verkeersdruk wordt idealiter gestopt of beperkt. Grootschalige bedrijven zitten hier niet op de juiste plek. “



Bedrijvigheid langs de Bierhoogtweg

Bereikbaarheid

In de afgelopen decennia is de mobiliteit van mensen enorm gegroeid en het gebruik van de infrastructuur in Nederland flink geïntensiveerd. Mensen zijn veel minder gebonden aan hun eigen stad of dorp. Er wordt veel gereisd voor het werk, voor de voorzieningen en voor de ontspanning, afwisselend met de auto, de fiets, het openbaar vervoer, etc. De gemeente zal de ontwikkeling van de situatie op het wegennet in en direct rondom het Middengebied monitoren. Bij de ontwikkeling van het Middengebied wordt geanticipeerd op een situatie waar de mobiliteit in de toekomst weer verder gaat groeien.

Er zijn als het om mobiliteit gaat nog een aantal andere trends te herkennen:

- Meer afwisselend gebruik van verschillende soorten vervoer; OV, fiets, auto, thuiswerken, etc.
- Elektrische fiets, met grotere actieradius
- Elektrisch autorijden
- Minder autobezit, meer autodelen
- Meer spreiding over de dag van autogebruik

Met name de elektrische fiets is voor de ontwikkeling van het Middengebied interessant, bijvoorbeeld voor het voor- en natransport vanaf de bestaande (en mogelijk toekomstige) OV-knopen. Ook wordt geanticipeerd op de verdere groei van elektrische auto's.

In het verlengde daarvan ligt er een aantal opgaven in het Middengebied van de Zuidplaspolder, die in het masterplan en de bijbehorende technische paragraaf nader zijn uitgewerkt:

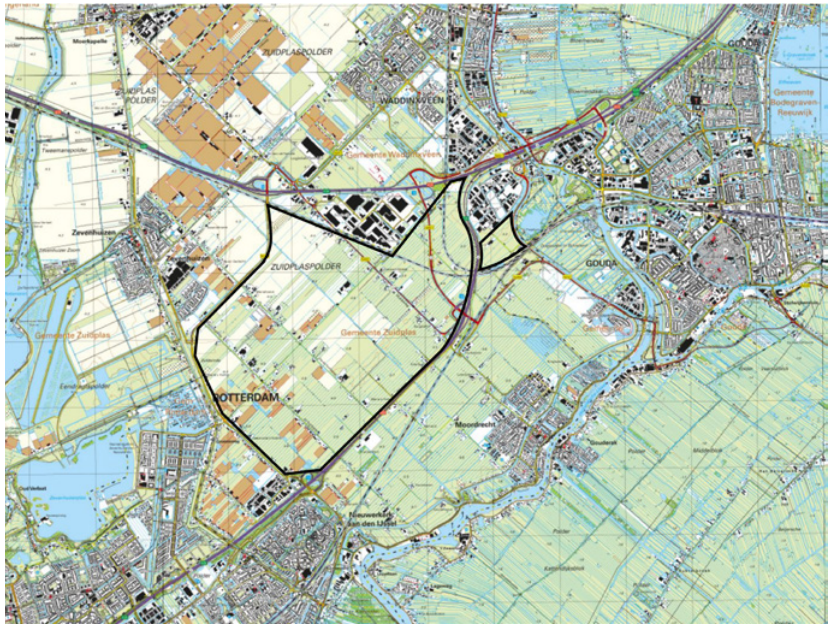
"Bij de ontwikkeling van het Middengebied wordt geanticipeerd op een situatie waar de mobiliteit in de toekomst weer verder gaat groeien."

- Rond het Middengebied lopen verschillende rijks- en provinciale wegen en deze zitten op een aantal piekmomenten dicht tegen de maximale capaciteit. Bij verdere groei van de mobiliteit zal de druk op de huidige wegenstructuur toenemen. De A20 wordt verbreed. De N219 wordt al redelijk intensief gebruikt en verkeersonderzoek laat zien dat bij autonome groei hier de doorstroming verslechtert, met name aan de zuidzijde. De N219 loopt hier tussen bestaande lintbebouwing door en de kruisingen naar onder andere Nesselande zitten vrijwel aan hun capaciteit. De Moordrechtboog tussen de A12 en de A20 is recent aangelegd en heeft nog verkeersruimte. Echter zorgt intensiever gebruik voor extra druk op de toerit van de A20 en daarmee ook voor een langere reistijd op de N457 ter hoogte van Westergouwe;
- Van de bestaande HOV-knooppunten zijn met name de treinstations Nieuwerkerk aan den IJssel en Gouda belangrijk voor het Middengebied. Deze stations bieden de snelste openbaar vervoerverbinding met bijvoorbeeld Rotterdam Centraal. Snelle, veilige en comfortabele fiets- en busverbindingen en een aantrekkelijk stationsgebied met goede stalling- en overstapmogelijkheden zijn daarom van groot belang. Hier liggen opgaven, bijvoorbeeld in het verbeteren van de fietsroute naar Nieuwerkerk aan de IJssel en in de inrichting van het stationsgebied aldaar. De metro vanuit Nesselande heeft een langere reistijd naar het centrum van Rotterdam dan de trein vanuit Nieuwerkerk aan den IJssel en is om die reden niet concurrerend voor de reis

naar Rotterdam Centraal. Maar de metro biedt wel een interessante verbinding met bijvoorbeeld Rotterdam Alexander en Kralingse Zoom/Brainpark;

- De Gouweknoop is in potentie een interessante locatie voor een nieuw treinstation. Op deze plek kan in theorie worden aangehaakt op meerdere lijnen tegelijkertijd; Den Haag, Alphen aan den Rijn, Utrecht en Rotterdam zijn zo allemaal in potentie snel bereikbaar te maken via OV. Naar oordeel van ProRail is er in het dienstregelingsmodel 2020 en 2030 geen ruimte voor een extra sprinterstop op de spoorlijn naar Den Haag en Rotterdam, omdat achteropkomende intercity's niet kunnen passeren. Die mogelijkheid is er wel op het spoortraject van Gouda naar Alphen aan den Rijn. We houden er in het masterplan rekening mee dat we hier kunnen starten met een nieuw treinstation en dat dit op termijn, als er ruimte ontstaat, nog kan worden uitgebreid naar de andere lijnen;
- Zoals gezegd ligt er op korte termijn met name een opgave om de bestaande fietsstructuur in het Middengebied te verbeteren naar de stations, maar ook naar de omliggende kernen, voorzieningencentra en recreatiegebieden. De linten en lange polderwegen vormen in potentie een interessante aanzet voor een fietsnetwerk, maar Rijkswegen, provinciale wegen en spoorlijnen vormen nu op meerdere plekken barrières. Die moeten geslecht worden. De verbreding van de A20 biedt een meekoppelkans om deze barrière te doorbreken. Zeker met de grotere actieradius van een elektrische fiets zijn de stations en omliggende dorps- en stadscentra, zoals bijvoorbeeld Gouda, Nesselande en Nieuwerkerk aan den IJssel allemaal snel te bereiken en komen ook steden als Rotterdam, Den Haag en Delft binnen fietsafstand (15-30 km). Als we de rode loper kunnen uitleggen voor de fiets in dit gebied, dan gaat deze een belangrijke rol gaan spelen in de dagelijkse mobiliteit van de bewoners van het nieuwe dorp.





Infrastructuur in en rondom de Zuidplaspolder

Water afvoeren, klimaatverandering en zeespiegelstijging

De bestaande waterstructuur van tochten en gemalen met de ringvaart is rationeel en functioneert goed. Het drooghouden van de polder is in de toekomst geen probleem, ook in het licht van de klimaatverandering. De huidige pompgemalen, de ringdijk en waterstructuur met tochten en sloten zijn goed toegerust op het afvoeren en aanvoeren van water, ook als er meer regen gaat vallen in korte tijd of als het langer droog is. Recent heeft het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hier nog in geïnvesteerd.

Wel zijn er in de loop van de tijd veel versnipperde peilgebieden ontstaan. Vereenvoudigen van de peilgebieden is wenselijk om de waterstructuur robuuster en toekomstbestendig te maken.



Gemaal Abraham Kroes

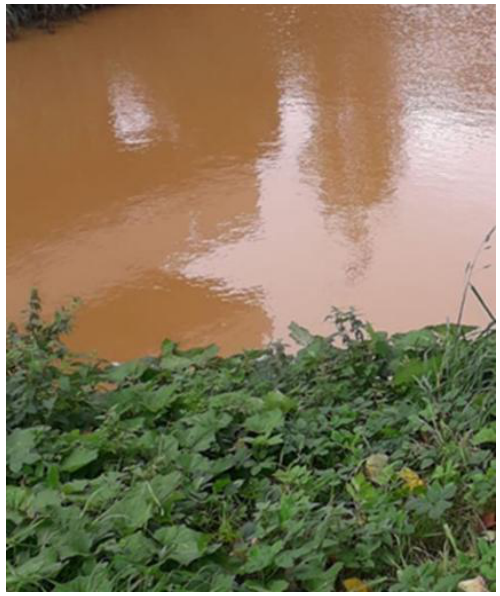
Waterveiligheid

Waterveiligheid is voor een groot deel van West-Nederland een constante opgave en zeker in de laag gelegen Randstad. De Zuidplaspolder is een veilige polder, maar bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met een mogelijke calamiteit. Voor het nieuwe dorp in het Middengebied is een plek gekozen die langer droog blijft in het geval van een dijkdoorbraak, waardoor er voldoende tijd en plek is om een veilig heenkomen te zoeken. De bestaande kreekrug is iets hoger gelegen en uit simulaties blijkt deze het langste droog te blijven bij een eventuele dijkdoorbraak vanuit de Hollandsche IJssel.

Kwel en bodemdaling

De functies in de lagere delen van de Zuidplaspolder komen steeds meer onder druk te staan, door bodemdaling en zilte en ijzerrijke kwel. Een gevolg van de diepe ligging van de Zuidplaspolder en de onderbemaling en wordt versterkt door zeespiegelstijging als gevolg van klimaatverandering. Dit is niet goed voor de waterkwaliteit. Het verder verlagen van de waterpeilen is niet meer wenselijk. De polder moet juist een soort spons voor zoetwater worden. In de Zuidplaspolder moet in natte periodes (zoet) water worden geborgen en vastgehouden, om tijdens de drogere periodes over voldoende zoetwater te beschikken. Er zijn daarom hogere waterpeilen in de polder nodig om de kwel en daarmee gelijktijdig de bodemdaling te kunnen verminderen.

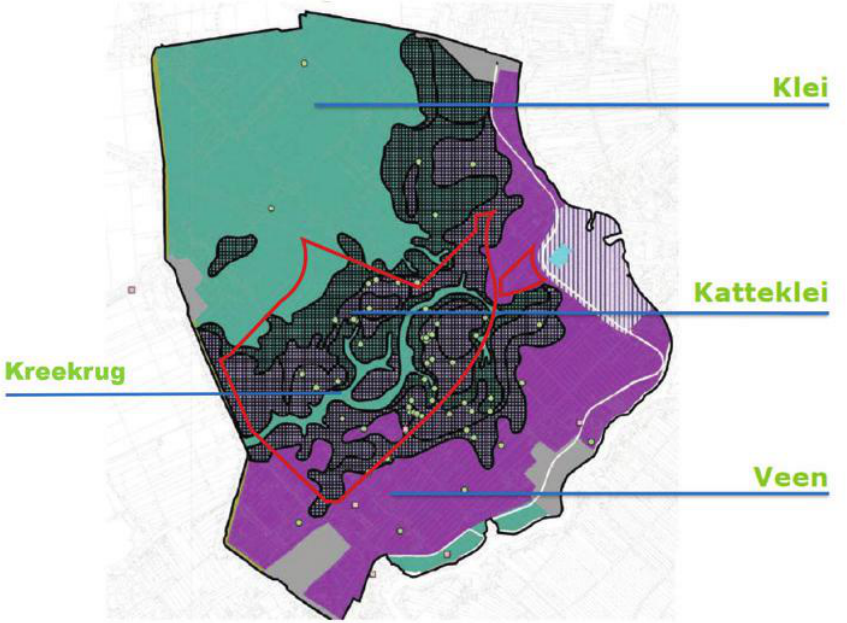
In het laagste deel van de polder, het Restveengebied ten zuiden van de A20, wordt hier in afstemming met de eigenaren en agrariërs al over nagedacht. En in de Groene Waterparel, het gebied direct ten noorden van de A20, is het waterpeil al hoger en wordt ingezet op zoetwater vasthouden, natuurlijke waterzuivering, natuurontwikkeling en zeer extensieve veeteelt. Ook in het Middengebied wordt ingezet op een volhoudbaar en duurzaam watersysteem.



Zilte en ijzerrijke kwel in de Zuidplaspolder

Draagkracht bodem

Onderzoek laat zien dat de bodemgesteldheid in de Zuidplaspolder sterk varieert. Het oosten en zuiden van de polder kenmerken zich door laaggelegen veengronden, hier is de draagkracht minder goed en is veel ophogingsmateriaal nodig in geval van bouwontwikkelingen. Het noorden is hoger gelegen en kent kleigronden, waar de draagkracht beter is. In het Middengebied wisselen klei en veen elkaar af en ligt ook een kreekrug. Deze heeft een relatief stevige grondslag en ligt ook iets hoger. De kreekrug heeft aanzienlijk minder materiaal nodig om het gebied op te hogen en bouwrijp te maken. Uit onderzoek blijkt dat integraal ophogen en palenfunderingen hier technisch en financieel haalbaar zijn. In de **technische paragraaf** wordt hier nader op ingegaan.



Bodemkaart Zuidplaspolder
(bron: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard)

Omgevingsaspecten

In aanvulling op de landschappelijke opgaven liggen in en om het Middengebied verschillende belangrijke milieucontouren, waar bij de ontwikkeling rekening mee wordt gehouden, zijnde:

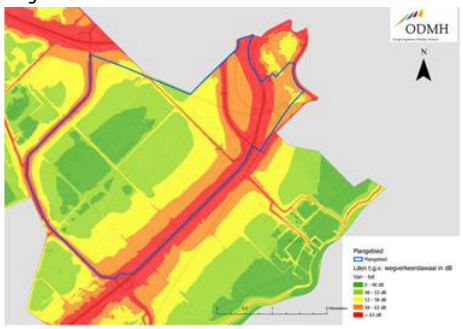
- Geluidscontouren van de A20, de A12, de N219 en de Moordrechtboog.
- Geluidscontour rond de spoorlijn Den Haag-Gouda.
- Milieucontouren rondom een aantal bedrijven. Met name de geurcontour rondom de varkenshouderij aan de Zuidelijke Dwarsweg is zeer bepalend. Zonder verplaatsing van dit bedrijf zijn woonontwikkelingen in deze omgeving onmogelijk.
- Veiligheidscontouren rondom een aantal hogedrukaardgas-leidingen. De grootste loopt langs de 4e tocht, een leidingen-strook van nationale betekenis. Ter borging van de veiligheid wordt deze strook ontoegankelijk gemaakt voor onbevoegde graafwerktuigen. Dit wordt gedaan door een nieuwe watergang aan te leggen parallel aan de 4e Tocht. Voor de positionering van kwetsbare functies, zoals scholen en zorgvoorzieningen moet een plek worden gekozen op voldoende afstand van de risicobronnen. Ten aanzien van de inpasbaarheid van bestaande afblaaspunten in het Middengebied dient een nadere afweging gemaakt te worden.
- Daarnaast loopt er een tweetal waterleidingen van Dunea door het Middengebied. Deze bieden vooral een kans; uit onderzoek blijkt dat hier veel thermische energie kan worden gewonnen om het Vijfde Dorp te verwarmen.

In de **technische paragraaf** wordt dit nader toegelicht.

"De bestaande linten en tochten in de Zuidplaspol-der vormen echter in potentie ideale lange lijnen om relaties te leggen en zo het recreatieve netwerk in deze omgeving aanzienlijk te verbeteren."

Geluidscontouren

wegverkeer



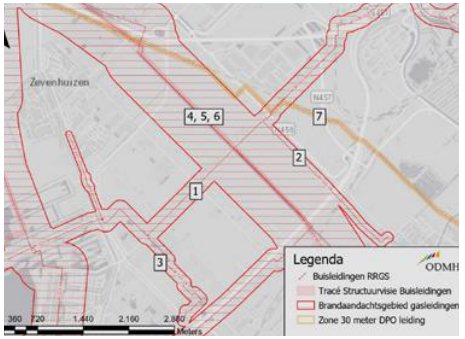
spoor



Geurcontouren



Veiligheidscontouren



Recreatie

De Zuidplaspolder vormt op dit moment een ontbrekende schakel tussen belangrijke recreatieve zones in de Zuidelijke Randstad. Er is bijvoorbeeld geen aantrekkelijke en logische fietsroute te vinden die de Rottemeren en de Krimpenerwaard met elkaar verbindt en het huidige landschap van de Zuidplaspolder mist menselijke maat. De bestaande linten en tochten in de Zuidplaspolder vormen echter in potentie ideale lange lijnen om relaties te leggen en zo het recreatieve netwerk in deze omgeving aanzienlijk te verbeteren.

Ecologie

Er is al een aantal interessante ecologische waarden aanwezig in en om de Zuidplaspolder. Zo bevinden zich bijzondere waterplanten in de slootjes van de Groene Waterparel en op de percelen is er een ontwikkeling van blauwgraslanden aan de gang. Ook bevindt zich een kolonie van de zeldzame Meervleermuis in een bedrijfspand in Waddinxveen. Potentie genoeg, maar het is nog versnipperd en de biodiversiteit is op veel plaatsen nog beperkt door de grootschalige agrarische monocultuur. Bovendien zitten er door jarenlang intensieve landbouw veel nutriënten in het water en dit verstoort het evenwicht en daarmee de biodiversiteit. Recent is met de ontwikkeling van de Groene Waterparel een aanvang gemaakt met het verbeteren van de waterkwaliteit en biodiversiteit in het Middengebied van de Zuidplaspolder. Ook staat het ontwikkelen van een ecologische verbindingszone tussen de Krimpenerwaard en de Rottemeren op de planning. Deze zal in de planvorming voor het Middengebied worden meegenomen.

Milieu

Het is belangrijk dat nu en in de toekomst op een verantwoorde manier met onze aarde wordt omgegaan. De CO_2 uitstoot en stikstofuitstoot moeten worden verminderd, het gebruik van bestrijdingsmiddelen worden beperkt en er moet slimmer omgegaan worden met materiaalgebruik. Binnen (de ontwikkeling van) het Middengebied liggen in dat licht ook enkele actuele opgaven, zoals het realiseren van natuurlijke waterzuivering, het verduurzamen en circulair maken van de bouwopgave (bijvoorbeeld houtbouw), het opwekken van hernieuwbare energie en de transitie naar schonere mobiliteit.



Natuur, recreatie en energieopwekking in en om de Zuidplaspolder

2.5 Doelstellingen

Waar dat kan moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen landen op plekken die er beter van worden. Niet altijd de meest eenvoudige plekken, maar wel de plekken waar nieuwe ontwikkelingen helpen om onze leefomgeving veiliger, aantrekkelijker, gezonder en levendiger te maken. In de Zuidplaspolder is gekozen deze ontwikkelingen actief tegemoet te treden. Vanuit de opgaven zijn de volgende doelstellingen geformuleerd voor de ontwikkeling van het Middengebied:

Ruimte voor wonen

Er is een zeer grote vraag naar voor iedere portemonnee betaalbare, duurzame woningen in de Randstad. In het Middengebied komt ruimte voor 8.000 nieuwe, duurzame woningen, met een onderscheidend dorps en landelijk woonmilieu, dat een aanvulling/verrijking gaat vormen op andere woningbouwontwikkelingen in (dit deel van) de Zuidelijke Randstad. Er wordt ingezet op een uniek dorps woonmilieu, met veel ruimte voor eigentijdse woningen met een tuin en een overzichtelijke en een hechte woongemeenschap. Opgebouwd rondom een levendig dorpscentrum, met eigen basisvoorzieningen en goede verbindingen met de omliggende steden. Het nieuwe dorp biedt een kleinschalige, groene leefomgeving, een woon-oase in de drukke Randstad, met een aantrekkelijk en rijk polderlandschap daaromheen.

Het wordt een nieuwe leefomgeving voor gezinnen en één- en twee-persoonshuishoudens (waaronder senioren). Voor hen komen er aantrekkelijke, voor iedere portemonnee betaalbare en toegankelijke woningen, met één been in het landschap en met de voorzieningen en werkgelegenheid van de steden naast de deur.

“In het Middengebied komt ruimte voor 8.000 nieuwe, duurzame woningen, met een onderscheidend dorps en landelijk woonmilieu.“

Impuls economie

De ontwikkeling van het Middengebied geeft ook een impuls aan de lokale economie, biedt kansen voor bestaande en nieuwe ondernemers en maakt ruimte voor nieuwe (duurzame) werkgelegenheid. In het nieuwe dorp komt daarom ruimte voor werken aan huis en flexwerk- en ontmoetingsplekken in het dorpscentrum. Daarnaast komt er uitbreidingsruimte voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid in de logistieke A12 corridor (in relatie met het A12-convenant). Dit wordt kwantitatief als kwalitatief een aanvulling op de bestaande bedrijvigheid alhier.

Verrommeling tegengaan en uitstraling verbeteren

De ontwikkeling van het Middengebied dient niet alleen een bijdrage te leveren aan de woon- en werkopgave, maar moet ook zorgen dat de polder er zelf beter van wordt. Met de nieuwe ontwikkeling wordt de verrommeling in de polder gestopt en waar mogelijk opgeruimd en de landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden versterkt.

"Het gebied wordt zo ingericht dat een gezonde leefomgeving ontstaat (voor mensen, dieren en planten), waar mensen verleid worden te bewegen en te ontmoeten. "

Eerst bewegen, dan bouwen

Uitgangspunt is een goede bereikbaarheid met fiets, OV en auto. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de aanwezige bestaande infrastructuur. Waar nodig wordt deze verbeterd, waarbij nadrukkelijk ook de aandacht uitgaat naar fietsen en openbaar vervoer.

Klimaatrobuust dorp en landschap

Het nieuwe dorp en het omliggende landschap van het Middengebied worden conform het convenant klimaatadaptief bouwen klimaatrobuust ingericht, zodat het dorp en het landschap voorbereid zijn op een zeespiegelstijging en perioden met meer regen en met langere droogte. Ook is het noodzakelijk dat de functies om kunnen gaan met kwelwater, bijvoorbeeld door vegetatie aan te planten met een relatief lage watervraag, en een zekere zouttolerantie.



Energieneutraal

De ambities als het gaat om het opwekken van schone energie zijn hoog. De doelstelling voor het nieuwe dorp is om minstens evenveel energie op te wekken via zon en aquathermie, als dat het dorp gebruikt en bij voorkeur nog iets meer. Daarbij moet rekening worden gehouden met een grootschalige elektrificatie van de mobiliteit in de nabije toekomst. Daarnaast zal het nieuwe dorp gebruikt worden om energiefluctuaties op te vangen die ontstaan bij de opwek van hernieuwbare energie.

CO_2 uitstoot zo laag mogelijk

Bij de ontwikkeling van het Middengebied is het doel om de CO_2 uitstoot zo laag mogelijk te houden, door slim gebruik te maken van materialen, ondergrond, hernieuwbare energie en mobiliteit. En door het landschap zo in te richten dat het minder CO_2 uitstoot en oxidatie veen plaatsvindt.

Gezonde leefomgeving

Het gebied wordt zo ingericht dat een gezonde leefomgeving ontstaat (voor mensen, dieren en planten), waar mensen verleid worden te bewegen en te ontmoeten. Het wordt een gebied met schoon water, schone grond, schone lucht, weinig geluidsoverlast en veel groen. Een dorp en landschap voor 'buitenmensen'.

Met de transformatie van het landschap en de ontwikkeling van het nieuwe dorp wordt bovendien een impuls gegeven aan de biodiversiteit, in navolging op de succesvolle aanpak in het Rottemerengebied.

Hechte/zelfredzame gemeenschap

In het Middengebied van de Zuidplaspolder ontwikkelt zich een hechte dorpsgemeenschap; zelfredzaam en inclusief. De opzet van het nieuwe dorp draagt daaraan bij, met ontspannen, compacte woonbuurtjes rond centrale groene ontmoetingsplekken waar mensen hun buren kennen en elkaar helpen. Waar allerlei soorten woningen bij elkaar staan, zodat mensen binnen hun buurtje en dorp een wooncarriere kunnen doorlopen. Langs de dorpsstraten staan daarom allerlei soorten woningen; voor starters, gezinnen, *empty-nesters* en senioren.

Het dorp heeft bovendien een gezellig dorpscentrum, een dorpspark en een sportpark, met voorzieningen en verenigingen. Hier wordt het dorpsleven gevierd en worden vriendschappen opgebouwd. Hier vormt zich de ziel van het nieuwe dorp. Ook werken en ondernemen hoort bij het dorp, vanuit huis, vanuit het dorpscentrum, of op de naastgelegen bedrijventerreinen. In het nieuwe dorp is er plek voor iedereen die zich thuisvoelt in een prionierende, groeiende dorpsgemeenschap en daar een bijdrage aan wil leveren.

Adaptief

Een dorp en de mensen die er wonen moeten zich kunnen blijven ontwikkelen, als de demografie, samenleving of het klimaat verandert. Het nieuwe dorp moet daarom geen statisch geheel worden, maar adaptief, zodat het kan meebewegen met de tijd.

Een voorbeeld hiervan is modulair bouwen, zodat woningen kunnen worden aangepast aan veranderende woonwensen, leefomstandigheden of gezinssamenstellingen. Modulair bouwen betekent dat de woningen grotendeels in delen in de fabriek worden gemaakt en ter plekke in elkaar worden gezet. Dit betekent minder belasting van de natuur, minder overlast voor reeds aanwezige bewoners, maar biedt ook de kans om de woningen grotendeels circulair te maken. Woningen, of woningonderdelen, kunnen worden gedemonteerd, afgevoerd, opgefrist en hergebruikt.

Daarnaast zal er tijdens de gefaseerde realisatie van het dorp en het dorpscentrum op 'wachtende gronden' ingezet worden op tijdelijke functies, zoals flexwonen, proeftuinen en zonnevelden. Ook zullen met name wachtende gronden in het dorpscentrum gebruikt worden voor placemaking, met bijvoorbeeld woningbouwexperimenten, tijdelijke woningen, ontmoetingsplekken, kunst en cultuur en dorpsevenementen.

Circulair/circulaire economie

Insteek is een circulaire ontwikkeling en stappen te zetten naar een circulaire economie. Dat betekent een zorgvuldig gebruik van materialen door zoveel mogelijk circulair te bouwen en energie en materiaalstromen in dorp en landschap zoveel mogelijk te sluiten. Het streven is om een integraal, circulair polderlandschap te realiseren.

"Het streven is om een integraal, circulair polderlandschap te realiseren."

Karakteristieken van een dorp















3 VISIE MIDDENGEBIED

3.1 Een nieuw dorp

Wat zijn de karakteristieken van een dorp?

Binnen de planuitwerking hebben we met elkaar onderzocht wat de specifieke eigenschappen zijn van een dorp. Een dorp heeft in ieder geval:

- Een historische kern van waaruit het is ontstaan (kruispunt van wegen, ogenschijnlijk historische ontmoetingsplaats, oude boerderij, etc.);
- Een verbonden en overzichtelijke gemeenschap en een sterke gemeenschapszin;
- Basisvoorzieningen (zorg, onderwijs, dagelijkse boodschappen, cultuur, kerk/geloofsgemeenschappen, recreatie) en een aantrekkelijk dorpshart waar mensen elkaar ontmoeten;
- Een innige relatie met het landschap om en in het dorp. Een dorp benader je door het landschap en het landschap is gevoelsmatig altijd dichtbij;
- Een kleinschalige bebouwingsopzet en ogenschijnlijk organisch gegroeid geheel; informele straatjes met afwisselende soorten woningen en variërende rooilijnen, goothoogtes en kapvormen;
- Naast wonen ook ruimte voor kleinschalige werkgelegenheid in het dorp en grotere bedrijven in de buurt van het dorp.

Binnen het nieuwe dorp in het Middengebied komt een palet aan kleinschalige woonbuurten, met in iedere buurt een mix van verschillende typen (huur- en koop) woningen in verschillende prijscategorieën. Op die manier is er voor iedereen een geschikte woning, in iedere levensfase en kan het dorp meegroeien met de demografische veranderingen. Er komen veel mogelijkheden om ook thuis en aan huis te werken. Het dorp krijgt een eigen dorpshart als centrale ontmoetingsplek, met voorzieningen zoals onderwijs, zorg, dagelijkse boodschappen, horeca, flex- en ontmoetingsplekken, sport en cultuur. Deze zijn lopend en op de fiets goed te bereiken. Maar er is ook ruimte voor recreatie en in de nabijheid voor nieuwe bedrijvigheid. Er wordt niet alleen gebouwd aan het dorp, maar ook aan een hechte dorpsgemeenschap en dorpseconomie.

Duurzaam materiaalgebruik

Het streven is om in het nieuwe dorp grootschalig te bouwen met duurzame materialen, bijvoorbeeld met hout. Daarmee wordt de CO_2 uitstoot tijdens de bouw beperkt en CO_2 langjarig vastgelegd. Daarnaast is hout beter te hergebruiken en creëert het een eigen, herkenbare architectuur op deze bijzondere plek.



Voorbeelden van bouwen met hout





Weide en akkers



Lisdodde



Laagveenplanten



Moerasnatuur, open water, riet, ruigte, moerasbos

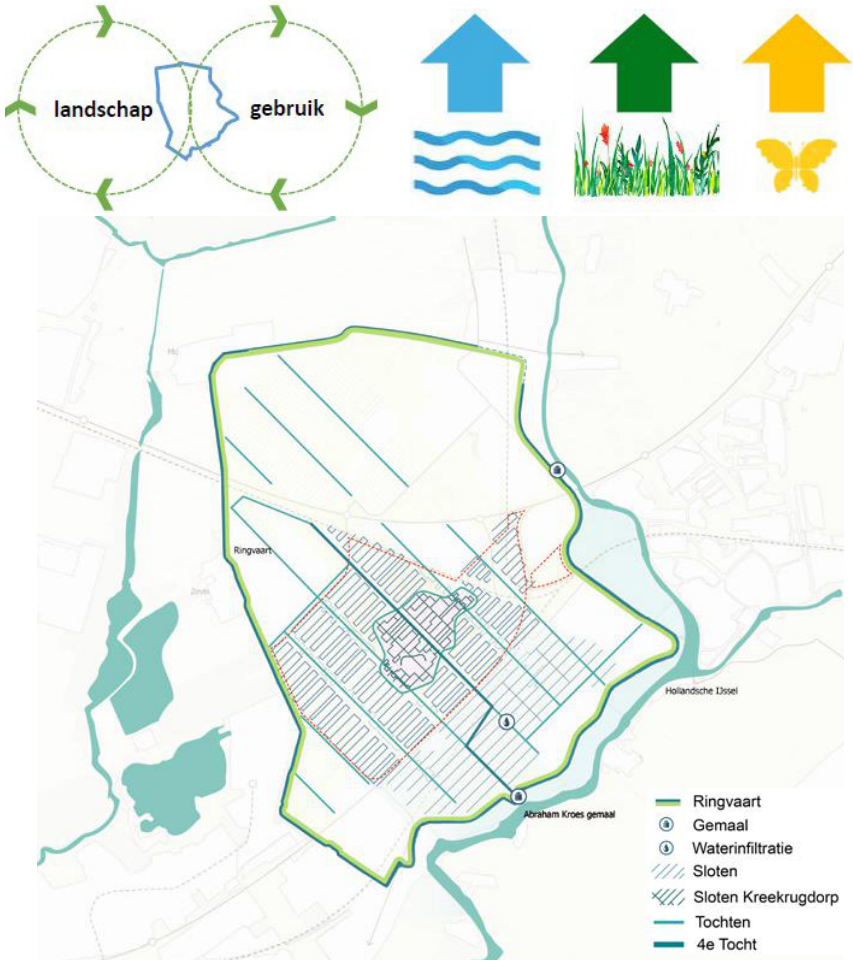


Laagveenbos, zwarte els, grauwe wilg, struweel- en bosvegetatie



Elzenbroekbossen, hoge wortelkluiten, poelen, moerasvaren

CIRCULAIR LANDSCHAP



Principe waterstructuur Middengebied; water vasthouden in een fijnmazige waterstructuur

3.2 Van droogmakerij naar watertuin

Er wordt niet alleen gebouwd aan een nieuw dorp, maar ook aan een vernieuwd landschap. Binnen het raamwerk van de bestaande droogmakerij komt een geleidelijke transitie op gang naar een meer waterrijk landschap, met hogere waterpeilen, decentrale waterzuivering en waterbuffering en hoge ecologische en recreatieve waarden. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en aan de hand van uitkomsten uit verdere onderzoeken en ontwikkelingen. Zo wordt de bodemdaling en de zilte en voedselrijke kwel zoveel mogelijk beperkt en een natuurvriendelijk systeem van waterzuivering gerealiseerd, passend bij de ondergrond. Het streven is een 'circulair polderlandschap', een Watertuin, waar het deltalandschap geleidelijk gaat herstellen.

Fijnmazige slotenstructuur met natuurlijke oevers

Om dat te kunnen realiseren wordt buiten het dorp het fijnmazige netwerk van waterlopen en sloten in de polder behouden. Dit helpt om kwel te beperken, maar het past natuurlijk ook gewoon bij het karakter van de polder. Zo is het water overal dichtbij. Grote wateroppervlaktes zijn niet wenselijk, omdat deze kwel juist aantrekken en openbarsting van de bodem kunnen bevorderen.

Daarnaast is het goed voor de waterkwaliteit (interne veerkracht) om zoveel mogelijk natuurlijke oevers te hebben. Oeverplanten halen nutriënten uit het water en zorgen zo voor zuivering en een ecologisch evenwicht. Op de plekken waar nu katteklei in de bodem zit, is waterzuivering helemaal interessant. Katteklei heeft namelijk een goede zuiverende werking. In de Groene Waterparel (het recent ingerichte gebied ten noordwesten van de A20) is dit al zichtbaar.

Van pompen naar sponsen

De waterpeilen in het Middengebied worden niet meer verlaagd. Waar dat kan, worden peilgebieden vereenvoudigd en samengevoegd en de waterpeilen verhoogd. Zo ontstaat geleidelijk een natter landschap. Dit biedt kansen om bodemaangroei in gang te zetten, bijvoorbeeld door middel van veenvorming. Op die manier wordt ook CO_2 vastgelegd.

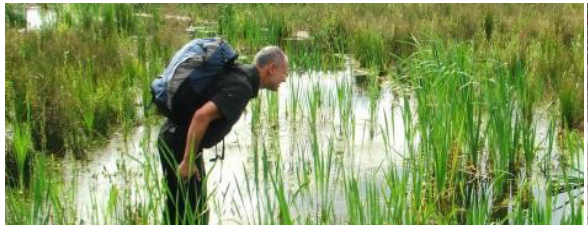
Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande hoofdwatergangen in het Middengebied waarbij de tochten gebruikt worden voor het af- en aanvoeren van water. Deze tochten blijven op hetzelfde waterpeil als dat ze nu zijn en ook de te handhaven bebouwing langs de linten houdt waar dat nodig is vast aan het huidige waterpeil, om overlast te voorkomen.

De droogmakerij verandert zodoende in de Watertuin van de Zuidelijke Randstad; een gebied met sloten, rietoevers, rietvelden, bloemrijke graslanden, blauwgraslanden en broekbossen. Als een spons wordt in natte tijden schoon en zoet water vastgehouden dat in droge tijden helpt om bodemdaling en zilte kweldruk te beperken.

"De droogmakerij verandert zodoende in de Watertuin van de Zuidelijke Randstad. "










Inspiratiebeelden van nieuwe vormen van gebruik van een natter landschap

Geleidelijk en in afstemming

Het vernatten van de polder kan en hoeft niet in één keer en kan ook niet zonder afstemming met eigenaren en gebruikers. Maatwerk is vereist, de noodzaak van vernatten van veengebieden is bijvoorbeeld groter dan van kleigebieden. Stapje voor stapje worden per gebied de waterpeilen verhoogd/meer flexibel gemaakt en zorgvuldig wordt bekeken hoe bestaande bewoners en ondernemers in het gebied daarin mee kunnen gaan. Waar zich kansen voordoen (bijvoorbeeld omdat ondernemers er mee stoppen of willen omschakelen) worden de eerste stappen gezet naar een aantrekkelijk, duurzaam en water-robuust polderlandschap. Daarbij wordt nadrukkelijk ook naar kansen gezocht voor bestaande en nieuwe ondernemers, tuinders en agrariërs.

Transitie agrarisch gebruik

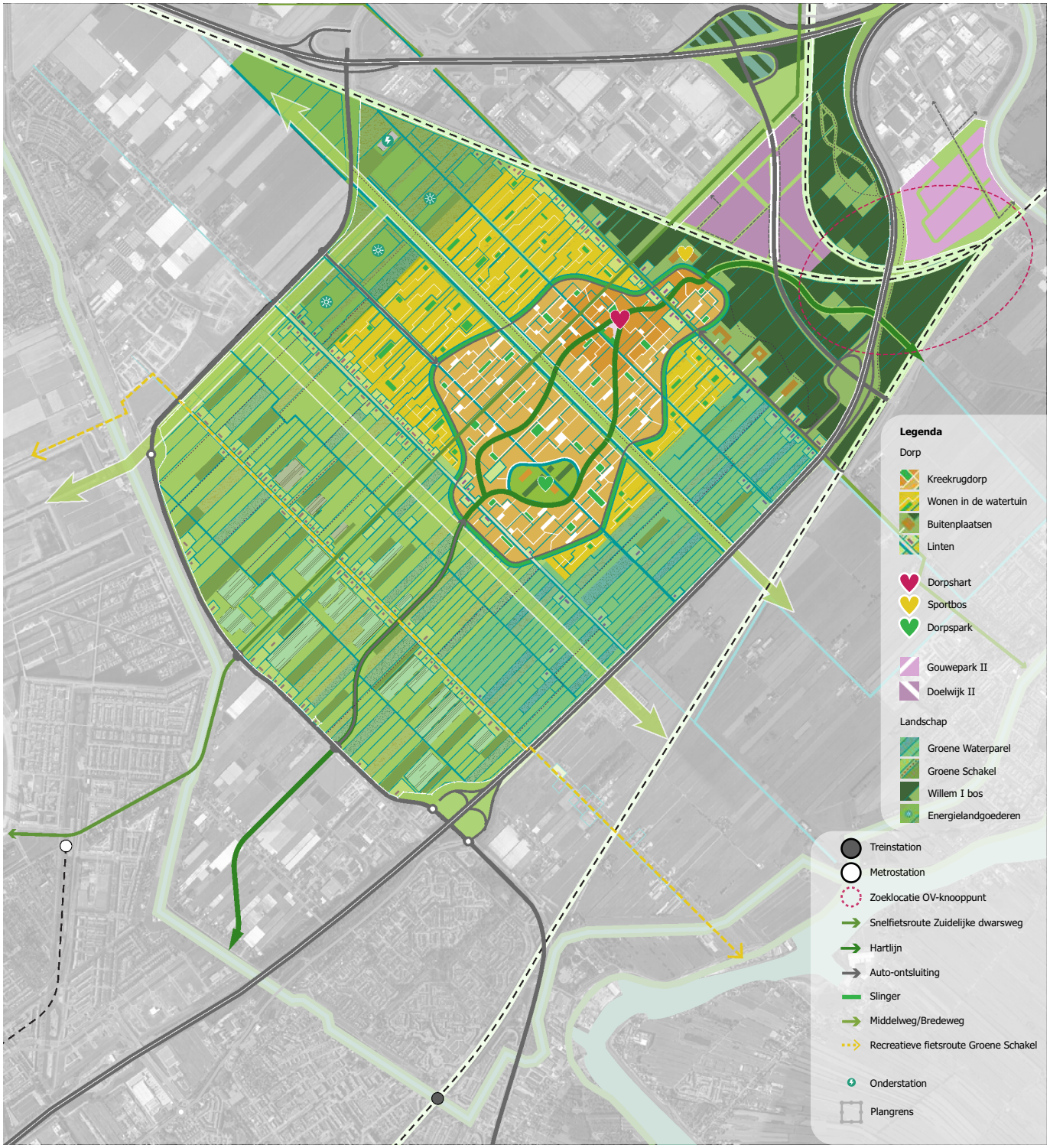
Een transitie naar een nieuw landschap betekent tevens een nieuw gebruik van het landschap. Ook in de toekomst heeft een wezenlijk deel van het Middengebied een agrarische functie. Het agrarisch landgebruik zal echter wel veranderen. In navolging van al lopende experimenten elders wordt gezocht naar kansen voor natte teelten.

Een inspirerende gedachte daarbij is om de voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe dorp te gebruiken om in het omliggende landschap nieuwe vormen van natte teelt, of de ontwikkeling van biobased en circulair bouwen te stimuleren. Mogelijk kunnen lokaal geproduceerde biobased bouwmaterialen, zoals lisdodde voor isolatie of biocomposiet, in de bouw van nieuwe woningen worden gebruikt.



Inspirerende gedachte; lokaal geproduceerde, biobased bouwmaterialen

"Waar zich kansen voordoen worden de eerste stappen gezet naar een aantrekkelijk, duurzaam en adaptief polderlandschap. Daarbij wordt nadrukkelijk ook naar kansen gezocht voor bestaande en nieuwe ondernemers, tuinders en agrariërs."













Masterplankaart

3.3 Positionering nieuwe dorp en Groene Schakel

In de concept-ontwikkelingsvisie Zuidplaspolder, die het vertrekpunt vormt voor dit masterplan, was het nieuwe dorp gedacht rondom de Bredeweg/ Middelweg, tegen het spoor aan. Hier is in een compacte opzet ruimte bedacht voor een startomvang van 4.000 woningen. Daarnaast was er een zoeklocatie langs de 1e tocht. De Groene Schakel lag in deze concept-visie tussen de 2e tocht en tot halverwege de 3e en 4e tocht.

Op de kreekrug

We hebben er in de uitwerking naar dit masterplan voor gekozen de positionering van dorp en Groene Schakel iets te veranderen en het maximaal aantal woningen te limiteren op 8.000. In verband met de stevige grondslag wordt ingezet op een kreekrug-dorp parallel aan de Zuidelijke Dwarsweg. Hier is op de kreekrug ruimte voor circa 4.500 woningen en een levendig dorpscentrum.

In de overgang van de Middelweg naar de spoorlijn Gouda-Den Haag zijn buitenplaatsen en sportvelden gedacht, ingepast in een bos dat visueel rugdekking geeft aan het dorp en het beeld op infrastructuur en bedrijven verzacht.

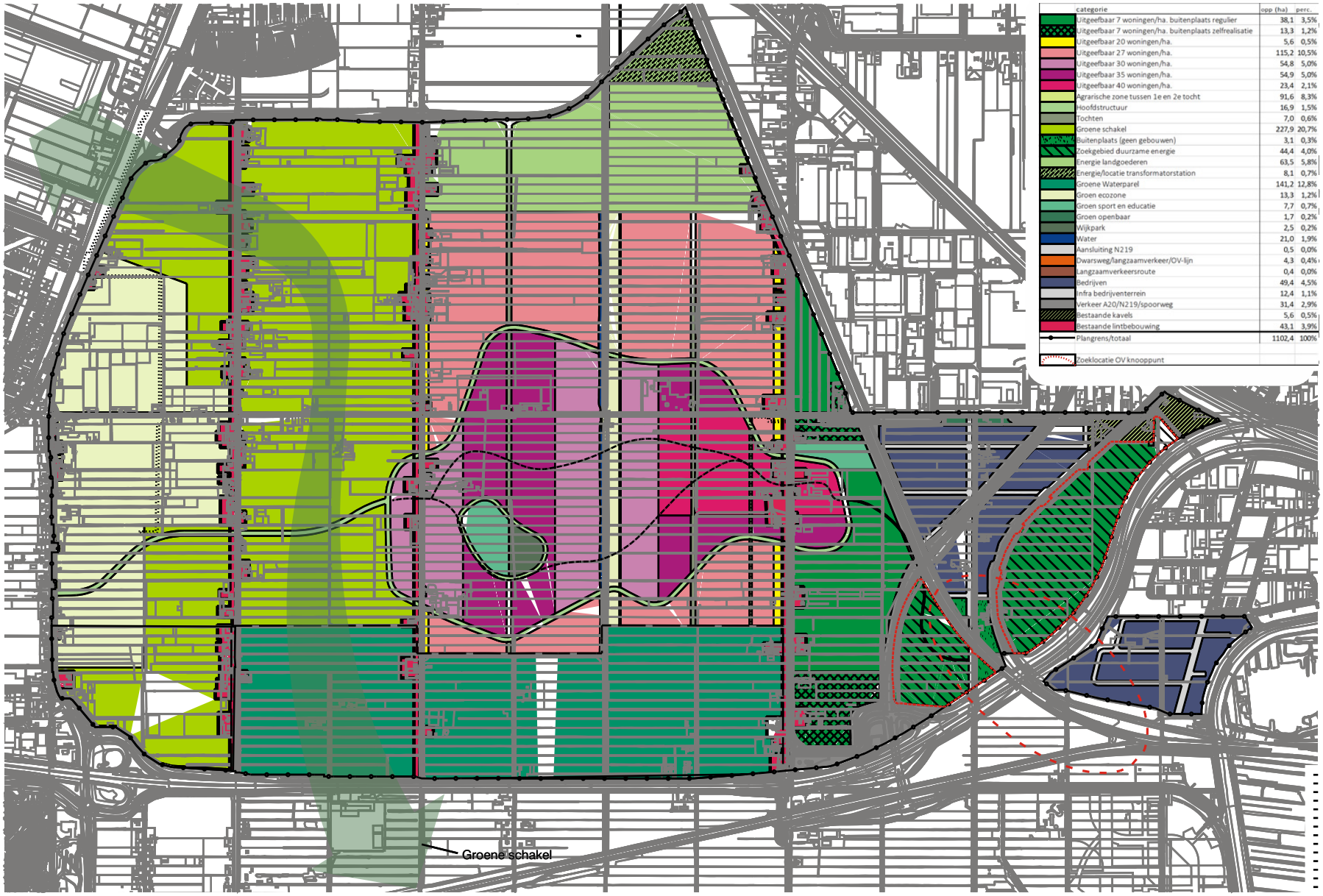
Rondom het kreekrug-dorp is ruimte voor nog eens 3.500 woningen, in iets lagere dichtheden, ingebed tussen sloten en rietoevers.

De zoeklocatie voor woningbouw langs de 1e tocht is in het masterplan komen te vervallen, hier wordt nu ingezet op conserverend beleid en waar mogelijk verminderen van de hoeveelheid bebouwing en verharding. Bestaande ondernemers kunnen blijven zitten, maar er wordt wel gestreefd naar geleidelijke vergroening en verbetering van de landschapsbeleving.

Positionering van het nieuwe dorp



Ruimtegebruikskaart



categorie	opp (ha)	perc.
Uitgeefbaar 7 woningen/ha. buitenplaats regulier	38,1	3,5%
Uitgeefbaar 7 woningen/ha. buitenplaats zelfrealisatie	13,3	1,2%
Uitgeefbaar 20 woningen/ha.	5,6	0,5%
Uitgeefbaar 27 woningen/ha.	115,2	10,5%
Uitgeefbaar 30 woningen/ha.	54,8	5,0%
Uitgeefbaar 35 woningen/ha.	54,9	5,0%
Uitgeefbaar 40 woningen/ha.	23,4	2,1%
Agrarische zone tussen 1e en 2e tocht	91,6	8,3%
Hoofdstructuur	16,9	1,5%
Tochten	7,0	0,6%
Groene schakel	227,9	20,7%
Buitenplaats (geen gebouwen)	3,1	0,3%
Zoekgebied duurzame energie	44,4	4,0%
Energie landgoederen	63,5	5,8%
Energie/locatie transformatorstation	8,1	0,7%
Groene Waterparel	141,2	12,8%
Groen ecozone	13,3	1,2%
Groen sport en educatie	7,7	0,7%
Groen openbaar	1,7	0,2%
Wijkpark	2,5	0,2%
Water	21,0	1,9%
Aansluiting N219	0,5	0,0%
Dwarsweg/langzaamverkeer/OV-lijn	4,3	0,4%
Langzaamverkeersroute	0,4	0,0%
Bedrijven	49,4	4,5%
Infra bedrijventerrein	12,4	1,1%
Verkeer A20/N219/spoorweg	31,4	2,9%
Bestaande kavels	5,6	0,5%
Bestaande lintbebouwing	43,1	3,9%
Plangrens/totaal	1102,4	100%
Zoeklocatie OV knooppunt		

De Groene Schakel is daarmee richting Nieuwerkerk aan den IJssel opgeschoven en ligt nu tussen de 2e en de 3e tocht. De overwegingen daarbij zijn:

- De wens om de relatief stevige grondslag van de kreekrug zo goed mogelijk te gebruiken. Dit scheelt investeringskosten in het bouwrijp maken en een aanzienlijke hoeveelheid ophogingsmateriaal en CO_2 belasting en past bij de ambitie om dit dorp klimaatbestendig en -adaptief te maken. De Groene Schakel ligt in deze opzet meer op de slappe gronden, waar landschappelijk de meeste opgaven en kansen liggen.
- Uit overstromingssimulaties blijkt bovendien dat de iets hoger gelegen kreekrug bij een eventuele overstroming van de Zuidplaspolder tot wel 36 uur droog blijft. Met gerichte ophoging kan dit nog worden verbeterd.
- Op deze manier wordt het nieuwe dorp omarmd door landschap en komt men altijd door het landschap' het dorp binnen. De hechte relatie met het landschap is een belangrijke kwaliteit van dorps wonen.
- Ook ligt het dorp nu voor slechts een minimaal deel tegen het spoor en de bedrijven aan en grotendeels buiten de geluidscontouren van de omliggende infrastructuur. Daarmee ontstaat een gezonder en aantrekkelijker dorps woonmilieu.
- De Groene schakel komt dichter bij Nieuwerkerk aan den IJssel te liggen, waarbij de 2e tocht feitelijk door de Groene Schakel komt te lopen. Op die manier kan de beleving van het landschap rond de 2e tocht verbeteren (doorzichten vanaf het lint naar twee zijden). De 2e tocht is als recreatieve langzaam verkeersroute waardevoller dan de 3e tocht, omdat de 2e tocht via Zevenhuizen een logische verbinding kan gaan vormen tussen de Eendragtspolder/De Rotte en in de toekomst mogelijk ook de Hollandsche IJssel en Krimpenerwaard. Op die manier worden twee belangrijke regionale recreatiestructuren bij elkaar gebracht en ontstaan allerlei nieuwe, aantrekkelijke rondjes. De Groene Schakel en Groene Waterparel sluiten op elkaar aan, vormen één robuuste landschapszone en gaan elkaar ecologisch en recreatief versterken. Door de Groene Schakel wordt een nieuwe ecologische verbindingszone aangelegd, tussen Hollandsche IJssel en Eendragtspolder/ De Rotte.
- Tenslotte kunnen op deze manier een aantal bestaande bedrijven die kostbaar zijn om te verplaatsen voorlopig gehandhaafd blijven. De landschappelijke inpassing daarvan biedt kansen om op korte termijn de uitstraling en verblijfskwaliteit te verbeteren en nieuwe recreatieve verbindingen (bijvoorbeeld met laarzenpaden) tussen de linten te creëren. Op die manier wordt het gebied meer toegankelijk en vanuit meer plekken beleefbaar.

Ingezet wordt op een gevarieerde woningdichtheid die past bij een dorp: 10 tot 40 woningen per hectare, met in het dorpscentrum tot 40 woningen per hectare. Langs de historische linten, in gebieden met minder gunstige grondslag dan de kreekrug en in het geluidsbelaste gebied tussen Middenweg en spoor zijn de lagere woondichtheden te vinden. Gemiddeld wordt ingezet op 30 woningen per hectare. Met deze dichtheden wordt een ontspannen ruimtelijke opzet gerealiseerd met dorpse straatjes en afwisselende woonbebouwing, waar groen, water en tuinen het beeld bepalen. Op een lager en minder draagkrachtig deel binnen het kreekrug-dorp wordt voorgesteld om een nieuw dorpspark te maken, met ruimte voor groen, water, sport, ontmoeting en maatschappelijke voorzieningen. Op deze centrale plek in het dorp liggen deze belangrijke functies dan voor veel van de woningen op wandel- en fietsafstand.

Met deze dichtheden en het dorpspark is er iets meer ruimte nodig voor het nieuwe dorp dan in de concept-ontwikkelvisie was gerekend, maar wordt wel een meer ontspannen, dorpse en groene invulling gerealiseerd.



Inspiratiebeelden dorps wonen in het kreekrug-dorp

3.4 Programma

Wonen

Binnen het kreekrug-dorp is ruimte voor circa 4.500 woningen op relatief stevige grondslag. Zo ontstaat een mooi afgerond kreekrug dorp. In de volgende stappen van de ontwikkeling groeit het dorp vervolgens door naar 8.000 woningen. Voor deze volgende stappen wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 30 woningen per hectare, omdat in deze delen de grondslag minder gunstig is dan op de kreekrug. Hier zal meer in en met het water gewoond gaan worden.

In en rondom de Gouweknoop komt een boszone (het Koning Willem I bos), die een stevige groene afscherming vormt van de infrastructuur en het dorp rug-dekking geeft richting bedrijven en verkeer. In de boszone tussen Middelweg en het spoor, net buiten het kreekrugdorp, is ook ruimte voor een aantal bijzondere woningen; buitenplaatsen. Dit kunnen royale nieuwe landhuizen of clusters met villa's zijn (topmilieu Wonen), maar ook compacte clusters met geschakelde woningen rond een gemeenschappelijke tuin, of zelfs kleinschalige appartementen. Rondom de compacte clusters met woningen is een aantrekkelijk, natuurlijk boslandschap dat (gedeeltelijk) toegankelijk is vanuit het dorp. Aan de zijde van de Zuidelijke Dwarsweg zijn ook sportvoorzieningen opgenomen in dit boslandschap. De precieze opzet en eigendomssituatie worden later nader uitgewerkt.

Het woonprogramma van het Middengebied is een mix van:

- Woningen voor (startende) gezinnen met toegang tot (groene) buitenruimte
- Zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen met ruime plattegronden (Woonkeur); woningen waar mensen prettig en zelfredzaam oud kunnen worden en waar goed zorg aan huis kan worden geleverd
- Woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens
- Woningen voor jongeren en (koop)starters
- Evenwichtig woningbouwprogramma (goedkoop tot duur)
- Sociale huur en betaalbare koop
- Ambitie om innovatieve woonvormen te gaan ontwikkelen, naast de traditionele woonvormen

In het dorp komen veel verschillende woningtypes, van grondgebonden woonvormen tot kleinschalige appartementen, bungalows en patiowoningen, afhankelijk van onder andere de locatie en de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.



Inspiratiebeelden dorps/landelijk wonen rond het kreekrug-dorp

Voorzieningen

Het dorp krijgt haar eigen voorzieningen, die zoveel mogelijk zijn geconcentreerd in en om het dorpshart, zodat levendigheid en synergie ontstaat. Hierbij worden waar mogelijk de maatschappelijke voorzieningen en de commerciële voorzieningen met elkaar verbonden. Dit vergroot de synergie en verbondenheid en helpt op een natuurlijke wijze de ziel van het dorp te laten ontstaan. We denken aan de volgende dorpsvoorzieningen:

- Voorschoolse en buitenschoolse voorzieningen en basisscholen (integrale kindcentra)
- Voorgezet onderwijs
- Locatie van het Centrum Jeugd en Gezin (CJG)
- Eerstelijnszorg
- Apotheek
- Opvang/dagbesteding
- Jongerencentrum
- Multifunctionele ruimte voor ontmoeten, evenementen, opvang
- Bibliotheek/podium/(culturele)broedplaats
- Winkels voor de dagelijkse boodschappen (supermarkt, slager, bakker, bloemist, drogist, etc.)
- Horeca/dorpskroeg
- Kerk en geloofsgemeenschappen
- Sporthal en sportverenigingen
- Ontmoetingsplein en ruimte voor (dorpse) evenementen
- Speeltuinen en speelvoorzieningen
- Kinderboerderij
- Flex- en ontmoetingsplekken voor ZZP-ers en thuiswerkers.



Inspiratiebeelden dorpse voorzieningen

Werken

In het nieuwe dorp wordt niet alleen gewoond, maar ook gewerkt. Er komt ruimte voor bedrijven rondom het gebied van de Gouweknoop in de oksel van de A12 en de A20. Hier worden de bestaande bedrijventerreinen Doelwijk en Gouwepark uitgebreid. Woningbouw is op deze locaties geen reële optie, terwijl de bereikbaarheid en ontsluiting van dit gebied interessante mogelijkheden bieden voor bestaande en nieuwe ondernemers in het gebied. De nieuwe bedrijventerreinen bieden ruimte voor vervanging en verplaatsing van bestaande bedrijven, maar ook voor nieuwe bedrijven en werkgelegenheid voor het nieuwe dorp. Ambitie is daarbij een circulaire economie, waarin stromen van materialen, energie en water zoveel mogelijk gesloten worden.

> ***"In het dorp wordt niet alleen gewoond, maar ook gewerkt."***

Voor "Gouwepark II" wordt ingezet op regulier-gemengd bedrijventerrein, waarin een uiteenlopende doelgroep van bedrijven uit Zuidplas en omliggende gemeenten zich kan vestigen. Het gaat om kleine en middelgrote bedrijven in de industrie, agrifood, handel en logistiek, bouw en reparatie, en dienstverlening. Alleen bedrijven met een grote milieugebruiksruimte en grootschalige logistiek worden uitgesloten van vestiging op het terrein. Het wordt op die manier een bedrijventerrein met vooral een lokale en regionale functie. In het gedeelte bij Doelwijk II wordt ruimte geboden voor bedrijven met een grote milieugebruiksruimte, die geen belemmering mogen vormen voor de woningbouwontwikkeling. Bedrijven die op hun bestaande locatie niet kunnen groeien en/of ervoor kiezen om zich in Midden-Holland te vestigen, vanwege groeipotentie en het de centrale ligging in de regio. Het gaat voornamelijk om middelgrote bedrijven in de industrie en agrifood. Qua uitstraling zijn dat geen ouderwetse fabrieken met schoorstenen, maar eigentijdse bedrijfshallen met een ondergeschikte kantoorfunctie. Het terrein krijgt een regionale en deels bovenregionale functie.

In het dorp zelf komt ook ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, zoals werken aan huis en op de erven langs de linten, inspelend op de flexibilisering en het toenemende aantal ZZP-ers en thuiswerkers. Tevens komt er een verzamel-gebouw voor start-ups en levendige ontmoeting- en vergaderplekken in het dorpscentrum.

Daarnaast worden in de Groene Schakel kansen geboden voor bestaande en nieuwe ondernemers en agrariërs door nieuwe verdienmodellen (natte teelten, recreatief nevengebruik) en/of zorgvuldige inpassing en uitbreiding.



Inspiratiebeelden werken in en om het dorp

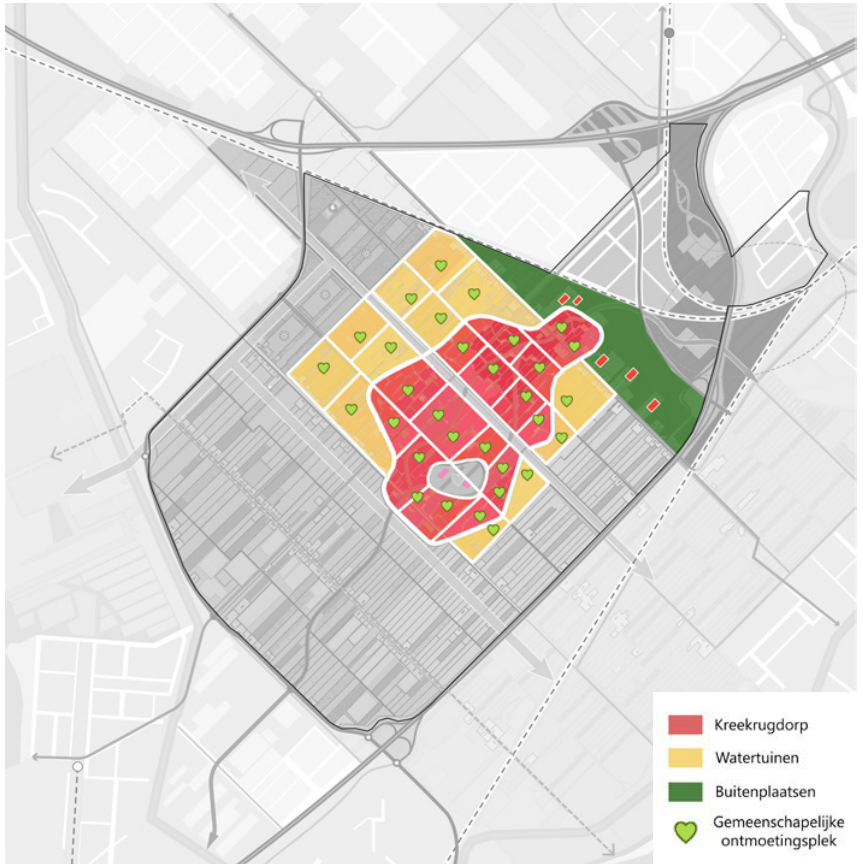
3.5 Ontsluiting en mobiliteit

Uitgangspunt bij de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van het Middengebied is STOP: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Personenwagen, overgenomen van het Vlaams mobiliteitsbeleid.

Stappen:
In het dorp komt een opzet met kleinschalige, dorpse buurtjes van globaal 400 bij 400 meter, rondom een gemeenschappelijke ontmoetingsplek. Binnen deze sociale eenheid kunnen jong en oud wandelend uit de voeten door een aantrekkelijk en fijnmazig wandelcircuit. Dit wandelcircuit verbindt ook de buurtjes onderling en vormt zo een netwerk dat het gehele dorp en het omliggende landschap verknoopt.

Een dorp voor wandelen en fietsen





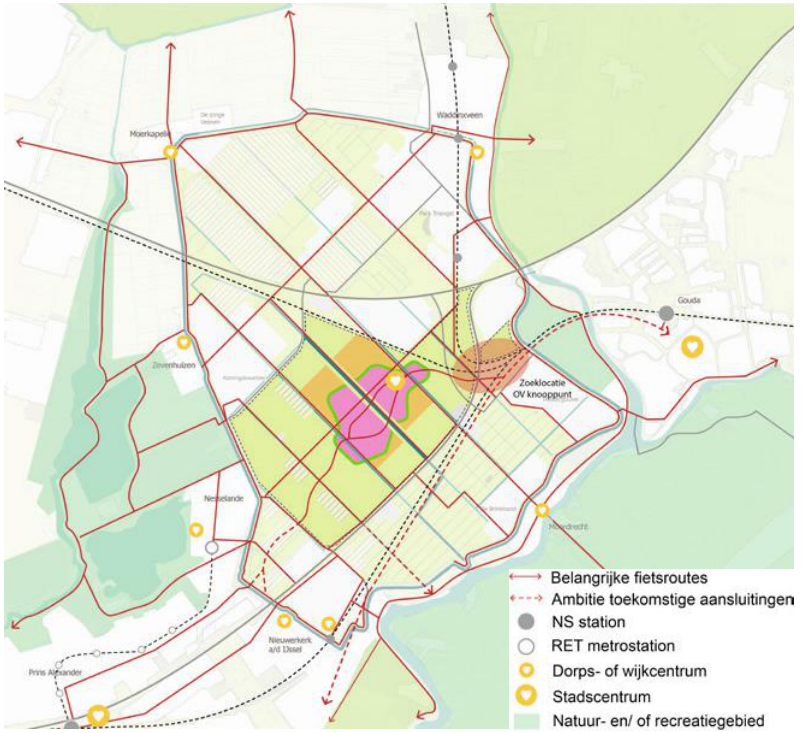
Bewandelbare dorpse buurtjes van globaal 400 bij 400 meter

"In het dorp komt een opzet met kleinschalige, dorpse buurtjes van globaal 400 bij 400 meter, rondom een gemeenschappelijke ontmoetingsplek."

Trappen:

De bestaande structuur van linten en polderwegen wordt omgevormd tot een netwerk van fietsroutes, waarbij de auto te gast is, of zelfs helemaal afwezig. De Zuidelijke Dwarsweg vervult daarin een prominente rol, als snelle fietsverbinding met Nesselande en Waddinxveen en de OV-knopen daar. De Zuidelijke Dwarsweg wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer, de gemeente garandeert daarbij de bereikbaarheid van de aanwezige bedrijven en woningen. Er komt een ongelijkvloerse fiets- en wandelverbinding onder de N219, zodat fietsers en wandelaars snel en veilig vanuit het Middengebied naar Nesselande en Nieuwerkerk aan den IJssel kunnen en vice versa. Dit netwerk wordt aangevuld met een over de kreekrug slingerende 'Hartlijn' die een snelle en directe fietsverbinding gaat vormen vanaf treinstation Nieuwerkerk aan den IJssel, langs het centrum van Nieuwerkerk aan den IJssel, door Nieuwerkerk Noord en de Groene Schakel, door het hart van het dorp en dorpshart naar de Gouweknoop (verkenning nieuw treinstation) en verder naar Westergouwe en Gouda. Om de fietsroute goed met Gouda te kunnen verbinden is wel een nieuwe oeververbinding over de Gouwe nodig. Er is een snelfietsroute tussen Gouda en Rotterdam (F20) in voorbereiding, hier ligt een interessante meekoppelkans.

Met dit netwerk van fietsroutes wordt het nieuwe dorp heel direct verknoopt met de omliggende dorpen en belangrijke dorpscentra en openbaar vervoersknopen. Samen met (nieuwe) recreatieve verbindingen met Eendragtspolder/Rotte, Hollandsche IJssel/Krimpenerwaard en Waddinxveen/Bentwoud ontstaat een aantrekkelijk netwerk van fietsroutes, dat mensen verleidt de (elektrische) fiets te pakken en waarmee belangrijke OV-knopen en voorzieningen in de omgeving goed bereikbaar worden. Binnen het dorp worden de voorzieningen centraal gepositioneerd en deze zijn voor iedereen wandelend of fietsend te bereiken. Zo wordt ook binnen het nieuwe dorp het gebruik van fiets gestimuleerd. Zeker met de groei van het elektrisch fietsen en de toegenomen actieradius is dat kansrijk.



Fijmazig fietsnetwerk





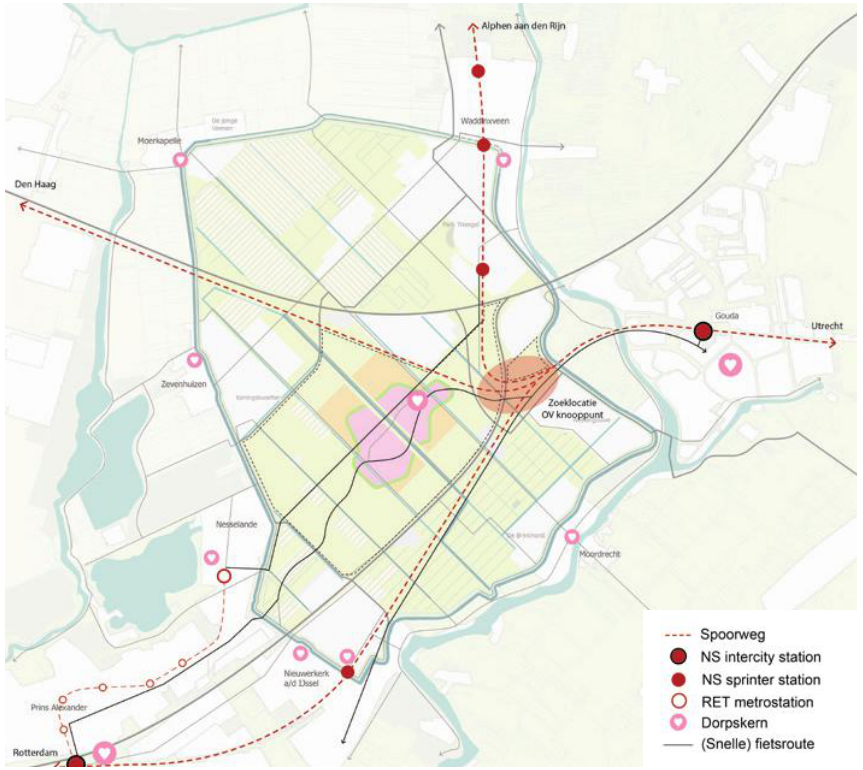


Openbaar vervoer:

Er wordt zo goed mogelijk gebruikt gemaakt van de bestaande stationsknopen rondom het Middengebied door deze optimaal te ontsluiten voor de fiets. Naast goede fietsverbindingen met metrostation Nesselande en treinstation Waddinxveen/Triangel via de Zuidelijke Dwarsweg wordt ingezet op goede verbindingen vanuit het Middengebied naar treinstation Nieuwerkerk aan den IJssel, via de nieuwe Hartlijn. De treinverbindingen met Rotterdam zijn hier het snelste. Daarnaast wordt ingezet op een HOV lijn naar station Nieuwerkerk aan den IJssel, met in ieder geval een bushalte op loopafstand van het dorpscentrum. Het is wenselijk de HOV-ljin door te trekken naar treinstation Gouda, zodat ook de aansluiting naar Den Haag en Utrecht wordt gemaakt. De gekozen route bedient idealiter ook een deel van de bedrijven rond de Gouweknoop, Moordrecht en Westergouwe.

<u>Interessante toekomstige aanvulling: treinstation Gouweknoop</u>

Een mogelijk toekomstige aanvulling op dit OV-netwerk is een nieuw treinstation Gouweknoop. Een station Gouweknoop zou op een korte fietsafstand van het nieuwe dorp kunnen komen te liggen en op deze locatie een functie kunnen vervullen als OV-knooppunt voor Moordrecht, Westergouwe, het nieuwe dorp en bestaande en nieuwe bedrijvigheid rondom de Gouweknoop. Maar het zou mogelijk ook een regionale rol kunnen gaan spelen als transferium voor steden als Rotterdam en Gouda, als er de mogelijkheid wordt gemaakt om de auto te parkeren, op te laden en een trein of bus te pakken. Daarmee kan een deel van het autoverkeer naar en in deze steden afgevangen worden en een extra stroom reizigers op deze goed ontsloten plek worden gefaciliteerd. Vlak langs deze plek komen ook de lijnen naar Alphen aan den Rijn en Zoetermeer/Den Haag samen. Een halte op de R-Net lijn naar Alphen aan den Rijn of een HOV-busstation is aantrekkelijk als eerste stap in het creëren van een nieuw HOV-knooppunt. In de toekomst kan dit mogelijk worden uitgebreid door ook de sporen naar Rotterdam en Den Haag te benutten, waar tot en met het dienstregelingsmodel van 2030 geen ruimte voor is. Aangezien hier ook belangrijke snelwegen en provinciale wegen samen komen heeft treinstation Gouweknoop de potentie een duurzame, regionale vervoershub te worden, waar ook het nieuwe dorp van zou kunnen profiteren.



Openbaar vervoer en de fietsroutes naar OV-knooppunten

Personenwagen:
De auto-aansluiting op het omliggende hoofdwegennet zal stapsgewijs gebeuren. De eerste circa 500 woningen kunnen ontsloten worden via de Middelweg en bestaande aansluitingen op de A20 en N457.

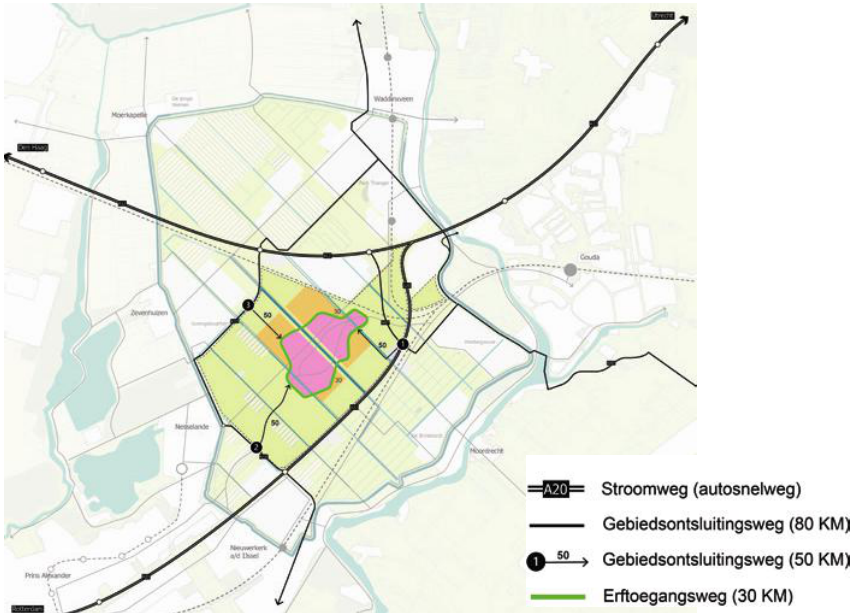
Bij een verdere groei komen er twee nieuwe aansluitingen in beeld:

- Het realiseren van een nieuwe aansluiting op de N219 met verkeerslichten en een auto-ontsluiting richting het dorp via de Hartlijn. Hier benader je het dorp door de Groene Schakel;
- Een tweede aansluiting op de N219 bij de Knibbelweg.

Op die manier ontstaat een robuuste, flexibele en veilige auto- ontsluiting van het nieuwe dorp, met drie 'inprikkers' aan drie verschillende zijden. Deze inprikkers haken binnen het dorp aan op een interne ontsluitingsring, die is gekoppeld aan de groene rand van het kreekrug-dorp. Zo ontstaat een slingerende en groene rondgang. Binnen het kreekrug-dorp is er geen doorgaand autoverkeer en ligt de nadruk op wandelen, fietsen en verblijven. De slingerende rondgang kruist de bestaande linten, maar valt er nergens mee samen. Dat is bewust gedaan, want op deze manier hoeven de bestaande linten niet te worden gebruikt als auto-ontsluiting en komt hier de nadruk te liggen op fietsen en wandelen, met alleen bestemmingsverkeer. De Middelweg blijft natuurlijk wel een belangrijke 'inprikker' vanaf de A20, maar in het dorp zelf transformeert deze naar een rustig woonlint. Bijkomend voordeel is dat zo een bijdrage wordt geleverd aan het ontmoedigen van sluipverkeer en tegengaan van te hard rijden op deze lange, rechte weg.

Elektrisch rijden en deelmobiliteit
Het nieuwe dorp is voorbereid op een grootschalige elektrificatie van het vervoer. Het dorp krijgt een goed geïntegreerd laad-systeem en met een smart-grid gaat het dorp functioneren als een grote batterij, waarbij de batterijen in auto's en woningen gecombineerd worden om pieken en dalen in de opwek van hernieuwbare energie op te vangen en uit te balanceren.

Daarnaast is het streven om autodelen, zoveel als dat in een dorpse setting mogelijk is, te stimuleren om het aantal parkeerplaatsen per woning bescheiden te kunnen houden. Zo wordt de openbare ruimte ingericht voor spelen, wandelen, fietsen en groen. De auto is daar in gebruik én in het beeld te gast. Autodelen kan op buurtniveau handen en voeten krijgen (iedere buurt een aantal deelauto's), maar ook op dorps- en regionaal niveau. Mogelijk kunnen de vele auto- en transport bedrijven in en om de Zuidplaspolder hierin een rol spelen.

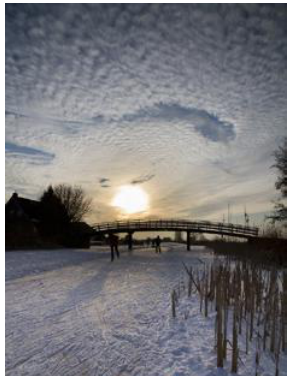


De auto-ontsluiting van het nieuwe dorp

Inspiratiebeelden van recreatiemogelijkheden in het Middengebied

















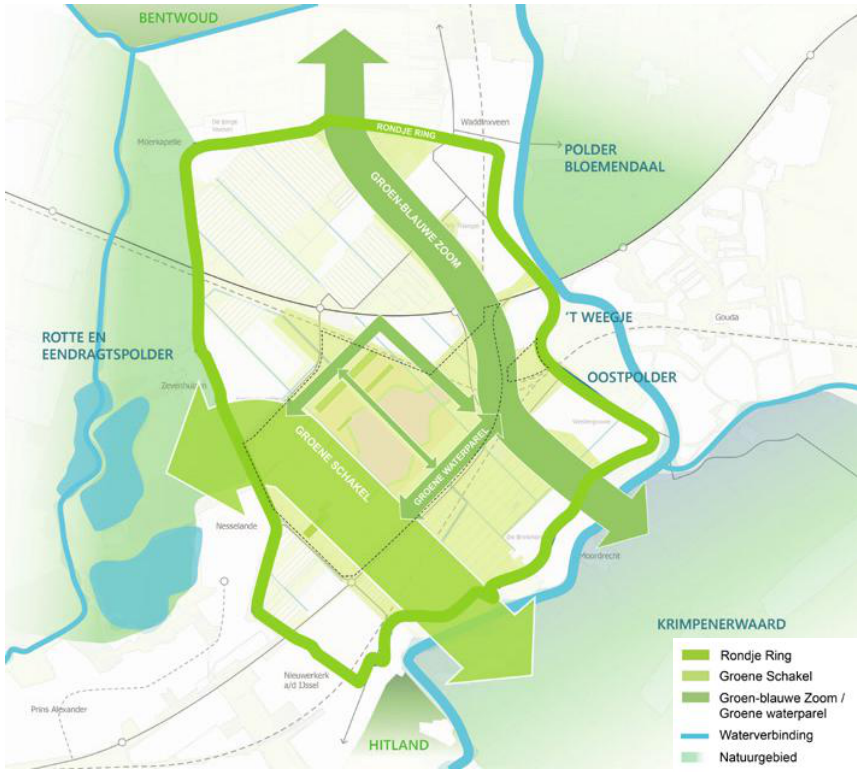

3.6 Recreatie

We zetten in op twee prominente recreatieve fietsroutes door de Zuidplaspolder:

- Een meer landelijke, rustige route tussen Rotte/Eendragtspolder en Hitland/ Hollandsche IJssel via de 2e tocht. De ruggengraat van de Groene Schakel;
- Een meer levendige route tussen Zoetermeer en Hollandsche IJssel/Krimpenerwaard, via de Bredeweg/Middelweg en langs de dorpscentra van Moerkapellen en Moordrecht.

Daarnaast zetten we erop in om het Bentwoud en de Hollandsche IJssel beter met elkaar te verbinden. Dat kan via een slingerende route dwars door de Gouweknoop, waarmee ook de wat geïsoleerde, groengebieden in het noordelijk deel van de Zuidplaspolder kunnen worden aangehaakt op het grotere recreatieve netwerk. Binnen de Zuidplaspolder zelf vormen lange lijnen zoals bijvoorbeeld de 3e en 4e tocht aanvullend een aantrekkelijk netwerk van recreatieve routes tussen de kernen, ieder met een herkenbaar eigen karakter. De 3e tocht wordt een gezellig woonlint met doorkijkjes op het open landschap van de Groene Schakel. De 4e tocht wordt een natuurrijke loper dwars door het nieuwe dorp.

Op een aantal plekken zijn recreatieve verbindingen nodig in dit netwerk van routes, om barrières als de snelwegen, of de ringvaart te kunnen slechten. Daarnaast wordt de aantrekkingskracht van linten en polder zelf vergroot. Een aantal doorsteken, in de vorm van laarzenpaden verbinden de linten. Ook de nieuwe natuur in de Groene Waterparel biedt een recreatieve kans en wordt toegankelijk gemaakt voor wandelaars met laarzenpaden vanuit het dorp en de linten. Op die manier wordt het polderlandschap meer recreatief ontsloten en wordt de kans geboden het steeds natuurlijker en rijker wordende landschap van het Middengebied van verschillende kanten te ervaren. Door nieuwe laarzenpaden te koppelen aan natuurontwikkeling (broekbos, rietstroken, bloemrijke graslanden) gaan landschap- en natuurbeleving hand in hand. Het landschap wordt verrijkt met 'kleine geluksmomentjes', zoals een bankje op een plek met mooi uitzicht, een vis- of zwemsteiger, een picknick-plek, of een kleine dierenwei. Overal ontstaan ommetjes. Zo worden meer mensen naar het gebied getrokken en langer vastgehouden. Dit biedt weer kansen voor ondernemers in de linten; een boerderijwinkel met streekproducten, een B&B, fietsverhuur, of een poldercafé.



Recreatieve routes en zones

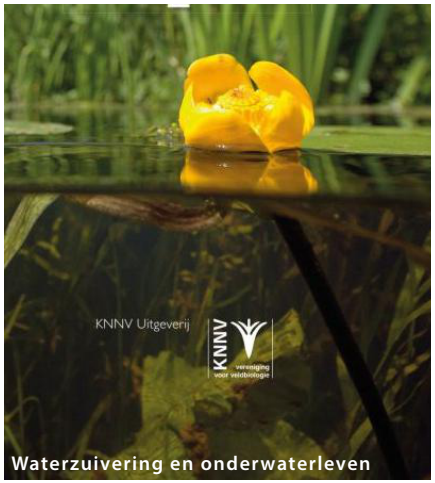
Nieuwe habitats in het Middengebied en Restveen


Natuurlijke oevers


Blauwgraslanden op kattenklei


Broekbossen op de natte gronden


Parkbossen op de hoge kreekrug



Waterzuivering en onderwaterleven


Nieuw veen in het restveen


Bloemrijke bermen en erfbeplanting


Natuurlijke oevers en watervegetatie


Rietvelden op natte plekken


Kruidenrijke graslanden

3.7 Ecologie / biodiversiteit

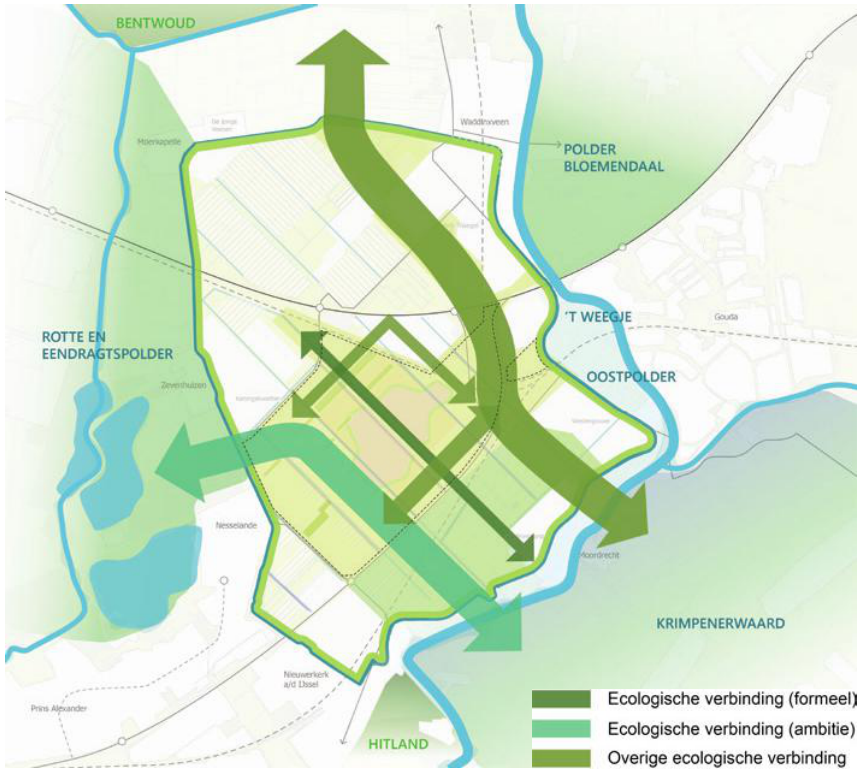
De transitie in het Middengebied wordt gebruikt om de biodiversiteit een flinke impuls te geven.

Het verbeteren van de biodiversiteit begint bij de water-, en bodemstructuur. Daarmee wordt voortgebouwd op de recente ontwikkeling van de Groene Waterparel. Met een fijnvertakt netwerk van natuurlijke oevers ontstaan interessante leefgebieden in, aan en op het water, maar ook de natuurlijke waterzuivering door de helofyten in de oevers. Als de waterkwaliteit verbetert, neemt de biodiversiteit weer verder toe. Met de tijd wordt het steeds soortenrijker. Waar dat mogelijk is worden in de groengebieden in en rondom het dorp (de Groene Schakel, Energielandgoederen, Bos/buitenplaatsen) stroken met rietlanden en veenontwikkeling toegevoegd. Door regenwater vast te houden, in combinatie met de soms zure bodem van katteklei ontstaan hier en daar blauwgraslanden, zoals dat nu al in de Groene Waterparel gebeurt. Dit proces wordt versneld door maaien en afvoeren (verschralen) en zaden aan te voeren van donorsites waardoor in 10 jaar aantrekkelijke en zeer biodiverse hooilanden ontstaan.

Daarnaast wordt met de provincie een nieuwe ecologische verbinding gerealiseerd tussen het Restveen-gebied en de Eendragtspolder, ingepast tussen de 2e en 3e tocht. Deze verbinding is onderdeel van de Groene Schakel en bestaat uit een doorgaande waterloop met ecologische oevers, aangevuld met poelen en ruige graslanden.

Tenslotte worden aanvullend daaraan de eerder beschreven recreatieve routes door het Middengebied ingezet als ecologische verbindingen, door middel van natuurlijke bloemenbermen, ecologische oevers, houtwallen, etc. Op die manier ontstaat in de Zuidplaspolder een robuust en fijnmazig netwerk van grotere en kleinere ecologische routes voor insecten en kleine zoogdieren, waarmee verschillende waardevolle natuurgebieden met elkaar worden verbonden:

- Eendragtspolder/Rottemeren
- Hollandsche IJssel/Krimpenerwaard
- Bentwoud
- Hitland
- Het Weegje/Groenblauwe zone Westergouwe
- Poldergebied tussen Waddinxveen, Gouda, Boskoop en Bodegraven



Ecologische verbindingszones door het Middengebied

Tabel 1: De doelsoorten voor de EVZ met de habitat waar de soort aan verbonden is

Doelsoort	Struweel	Ruigte	Grasland	NVO / moeras	Poel / open water
Waterspitsmuis	X	X		X	X
Ringslang	X			X	X
Rugstreeppad	X	X	X		X
Groene glazenmaker				X	X
Argusvlinder			X		
Grote modderkruiper				X	X


Waterspitsmuis


Ringslang


Rugstreeppad


Bittervoorn


Woudaap


Platte Schijhoren


Knolrus


Groene glazenmaker


Meervleermuis

Doelsoorten

3.8 Energie

Het nieuwe dorp wordt uiteraard gasloos, maar ook energieneutraal en gaat mogelijk zelfs schone energie leveren. Ingezet wordt op zonnepanelen op de daken van woningen en bedrijven. In het masterplan wordt ook ruimte geboden aan zonnevelden, maar conform provinciaal beleid alleen als wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik, door deze te koppelen aan water-, natuur-, of recreatieontwikkelingen (energielandgoederen). Ook is een zorgvuldige landschappelijke inpassing randvoorwaarde. De energielandgoederen worden gekoppeld aan het nieuwe hoogspanningsstation Zuidplaspolder, bij de aansluiting van de N219 op de A12, zodat deze als verdeelstation kan dienen voor de opgewekte, hernieuwbare energie. Daarnaast wordt ingezet op een smartgrid waarmee thuisbatterijen en elektrische auto's in het nieuwe dorp als batterij kunnen worden gebruikt om energiepieken en -dalen op te vangen bij de opwek van hernieuwbare energie.

"Het nieuwe dorp wordt uiteraard gasloos, maar ook energieneutraal."

Om het volledige dorp met 8.000 woningen energieneutraal te maken, inclusief elektrische mobiliteit, is een aanzienlijke hoeveelheid zonnepanelen nodig. Insteek is daarbij dat een deel van de warmtevraag via aquathermie wordt onttrokken aan de nu door het gebied passerende Dunea-leidingen.

Het landschappelijk en stedenbouwkundig inpassen van zonnepanelen vraagt aandacht bij de uitwerking. In het masterplan wordt daarom rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen, zoals groeiende efficiëntie van zonnepanelen, energiebesparing of andere vormen van schone energie die beschikbaar kunnen komen en zetten in op de volgende volgordelijke stappen:

1. Er wordt in eerste instantie ingezet op het zo effectief mogelijk gebruiken van de beschikbare daken van woningen, bedrijven en voorzieningen in en rondom het nieuwe dorp;
2. De panelen die geen plek kunnen krijgen op de daken worden zorgvuldig landschappelijk ingepast in energielandgoederen, aansluitend aan het onderstation en de N219. Binnen de energielandgoederen zijn alleen zonnevelden mogelijk als wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik en ze worden gecombineerd met natuur- en recreatieontwikkeling en natuurlijke waterzuivering. Met die randvoorwaarde wordt onderzocht hoeveel hectare op een zorgvuldige en ontspannen manier in het landschap kunnen worden ingepast en gekoppeld aan andere landschappelijke functies;
3. Zonnevelden die niet binnen de energielandgoederen kunnen komen krijgen een plek in tijdelijke zonnevelden, gelegen in pauzelandschappen in het dorp, bijvoorbeeld op gronden die in pas later in de fasering ontwikkeld zullen worden voor wonen of bedrijven;
4. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijkheden om zonnepanelen op een zorgvuldige en aantrekkelijke manier in te passen langs bermen van snelwegen en spoorwegen;
5. Tenslotte is er nog een mogelijkheid in het gebied rondom de Gouweknoop. De landschappelijke en recreatieve verbinding is hier het belangrijkste, maar als het noodzakelijk blijkt dan is hier in de toekomst ruimte om te onderzoeken of er combinaties te maken zijn met duurzame energie-opwekking.

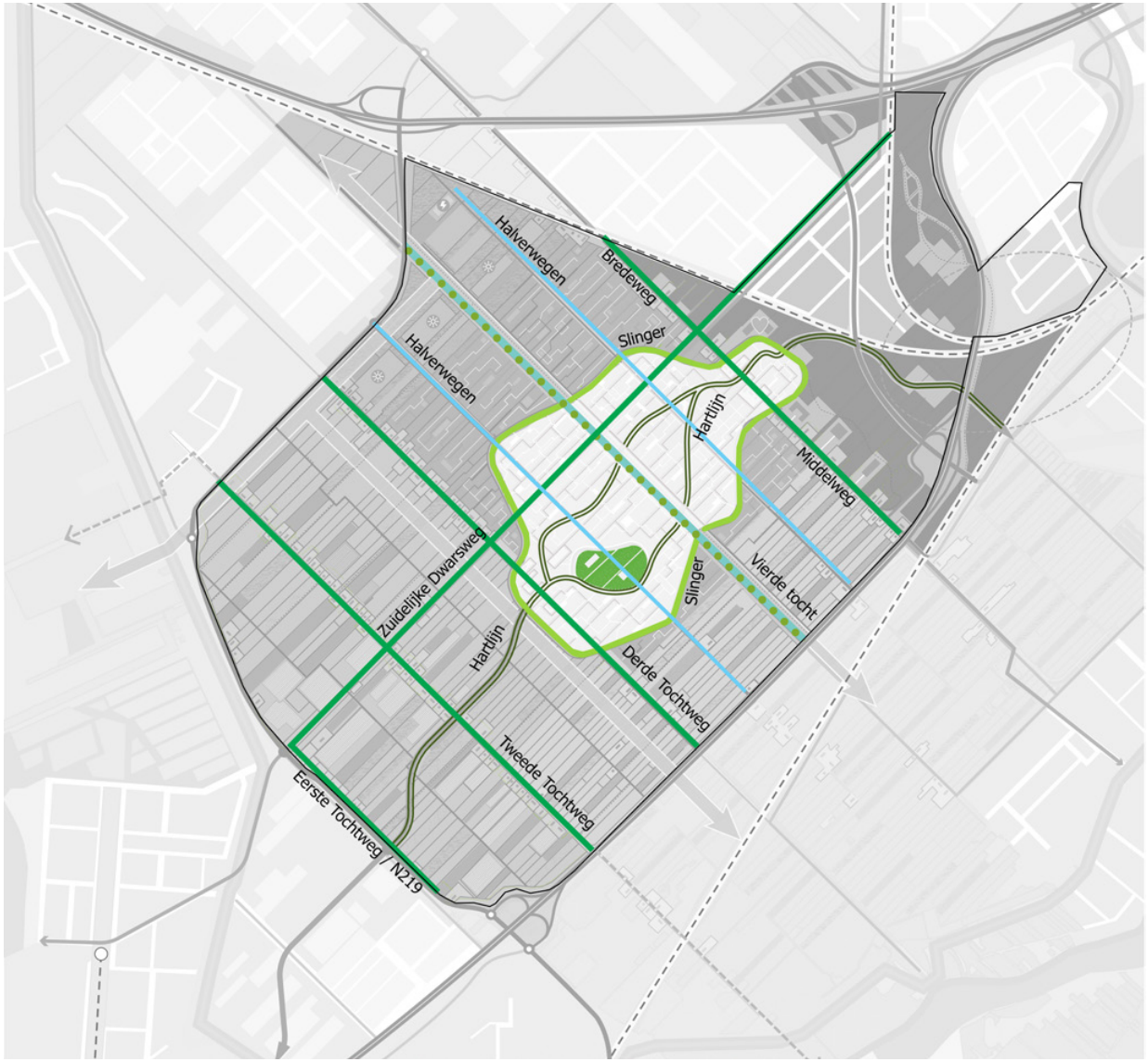




Vogelvlucht impressie toekomstige hoofdstructuur Middengebied







Slinger
Bredeweg / Middelweg
Zuidelijke Dwarsweg
Eerste Tochtweg / N219
Tweede Tochtweg
Derde Tochtweg
Halverwegen
4e tocht
Hartlijn
Dorpspark

Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur

4 HET DORP

4.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Een aantal heldere stedenbouwkundige structuren vormt de kapstok voor het geleidelijk groeiende nieuwe dorp:

De Linten

De bestaande linten worden ingepast en transformeren tot landelijke woonlinten. Grotere en kleinere erven worden ingepast, zeker waar monumenten op staan. Daarbij wordt goed gekeken naar water- en vloerpeilen en hoe kan worden aangesloten op eventueel hogere waterpeilen in de directe omgeving. Waar de kans zich voordoet kunnen bestaande erven ook vernieuwen. Uitgangspunt is wel dat het karakter van het landelijk lint behouden wordt met een kleine maat, schaal en korrel, grote tuinen en erven, stevige erfbeplanting en een karakteristieke opbouw met voorhuis en grotere schuur daarachter. In deze schuur op het erf kunnen ook woningen zitten, maar de bebouwingsdichtheid is in deze zone lager. Te handhaven grotere erven zijn daarnaast interessant als speelerf, landwinkel, pluktuin, buurtboomgaard, of kinderboerderij. Een echo van het agrarische verleden.



Principeprofiel Linten



Inspiratiebeelden Linten

De Hartlijn

De Hartlijn slingert van station Nieuwerkerk aan den IJssel naar Westergouwe en Gouda, dwars door dorp en dorpshart en vormt een snelle, comfortabele en directe fietsverbinding. Tussen de N219 en het nieuwe dorp is hier ook de nieuwe auto-ontsluiting aan gekoppeld. Binnen het dorp is de auto te gast op de Hartlijn. De lijn wordt begeleid door een prachtige bomenlaan, in het dorpshart transformerend naar een intiem dorpslint met her en der een boom. Alle belangrijke dorpsfuncties (voorzieningen, dorpspark) liggen langs de Hartlijn.



Inspiratie Hartlijn



Principeprofielen verkleurende Hartlijn

De Slinger

De Slinger legt een groene strik rondom het Kreekrug-dorp, op de overgang van hogere kreekrug en de lagere Watertuin. Het is een royale groenzone met bloemrijk grasland en bomen, die om het gehele dorp heen slingert en waarin het hoogteverschil tussen kreekrug en Watertuin duidelijk zichtbaar wordt gemaakt. De Slinger vormt de overgang tussen de twee waterpeilen van kreekrug en Watertuin, dus wordt geflankeerd door sloten met natuurlijke oevers. Binnen deze brede groenzone wordt de hoofdontsluiting van het dorp opgenomen, ingepast in het groen. De Slinger geeft het kreekrug-dorp een fraaie groene dorpsrand, waarmee het nieuwe dorp zich zelfbewust, maar terughoudend in de polder presenteert.



"De Slinger geeft het kreekrug-dorp een fraaie groene dorpsrand, waarmee het nieuwe dorp zich zelfbewust, maar terughoudend in de polder presenteert."











Inspiratiebeelden Slinger

De 4e tocht

De 4e tocht is een prominente landschappelijke lijn in de huidige polder en belangrijk voor de afwatering daarvan. Langs de 4e tocht ligt bovendien een belangrijke leidingenstrook van 70 meter breed (bestaande leidingen, plus reservering voor toekomstige leidingen), die in ieder geval vrij dient te worden gehouden van bebouwing. Deze zone wordt omzoomd met water en ingericht als een extensief beheerd groen- en speelgebied, midden in het dorp. Deze is op meerdere plekken vanuit het nieuwe dorp toegankelijk voor wandelaars en fietsers, maar slechts op een tweetal plekken wordt deze door- sneden door de auto. Zo ontstaat een unieke natuurlijke zone om te spelen, hard te lopen, of een ommetje te maken en een fraaie verbinding tussen het dorp en het omliggende landschap. De 4e tocht haalt zo het polderlandschap het dorp in.

"Zo ontstaat een unieke natuurlijke zone om te spelen, hard te lopen, of een ommetje te maken en een fraaie verbinding tussen het dorp en het omliggende landschap."

Inspiratiebeelden 4e tocht





Principeprofiel 4e tocht

De Zuidelijke Dwarsweg

De Zuidelijke Dwarsweg behoudt haar landelijke profiel, met aan weerszijden sloten en groen en vormt, dwars door het nieuwe dorp, een snelle en veilige fietsroute tussen Nieuwerkerk aan den IJssel/metrostation Nesselande aan de ene kant en Waddinxveen/station Triangel aan de andere kant. Naast fietsers is er alleen ruimte voor bestemmingsverkeer.

Het huidige kruispunt van de N219 met de Zuidelijke Dwarsweg zal uiteindelijk worden getransformeerd tot een zuivere T-splitsing, waarbij er voor doorgaand verkeer geen toegang meer is vanuit de N219 naar het Middengebied op deze kruising. Alleen de aansluiting Nesselande blijft. De gemeente zal de maatregelen treffen om deze aanpassing te bewerkstelligen. Wel komt er een ongelijkvloerse kruising voor wandelaars en fietsers onder de N219.



Principeprofiel Zuidelijke Dwarsweg

De Halverwegen

Halverwege de linten worden parallel aan de linten en tochten twee lange lijnen toegevoegd. Deze wegen worden begeleid door water en rietoevers en hebben een functie als ontsluiting van de verschillende dorpsbuurten en het dorpshart. De 'Halverwegen' verkleinen het polderraster van 800 naar 400 meter. Zo ontstaat samen met de Hartlijn en Zuidelijke Dwarsweg een dorpsraster van circa 400 bij 400 meter, dat een goede basis vormt voor overzichtelijke dorpsbuurten.

"De 'Halverwegen' verkleinen het polderraster van 800 naar 400 meter."



Principeprofiel De Halverwegen

Het Dorpspark

Ieder dorp verdient een mooi dorpspark; een plek om te spelen, te wandelen, te sporten en in de zon te liggen. Er is een plek gekozen waar de grondslag binnen de kreekrug wat minder daadkrachtig is. Hier is een groen park met veel water op zijn plek. Bij stortbuien wordt hier water opgevangen en vastgehouden. En deze groene plek koelt het dorp tijdens een hete zomer. Er is ruimte voor ontmoeting en dorpsactiviteiten, met veel ecologisch groen. Binnen dit park liggen speelvoorzieningen voor alle leeftijden, sportvelden en eventueel een maatschappelijke voorziening als een dorpsschool. Rond het park is het prachtig wonen. In de uitwerking wordt bekeken of in of om het park nog kansen liggen voor bijzondere woonvormen, bijvoorbeeld voor senioren.





Inspiratiebeelden Dorpspark

4.2 Woonbuurten, buurtparkjes en woonstraten

Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur ontstaat een compact dorp, opgebouwd uit overzichtelijke buurtjes met ieder een eigen buurtparkje als ontmoetingsplek. Door en tussen de buurtjes loopt een netwerk van wandelroutes. Ieder buurtje vormt een soort sociale eenheid en deelt een parkje, speelvoorzieningen en een zorgsteunpunt voor zorg in aan huis. Aanvullend kunnen buurtjes bijvoorbeeld ook groepswonen in een hof (bijvoorbeeld volgens het concept van een Knarrenhof), een 'deelauto-hub' en/of een collectieve moestuin krijgen. Het doel is een omgeving te maken waarin ontmoeting wordt gestimuleerd, waar mensen een hele wooncarrière zouden moeten kunnen doorlopen en waar hechte buurtverbanden kunnen groeien. Uiteindelijk doen de mensen het natuurlijk zelf, maar insteek is een woonomgeving waarin gemeenschapsgevoel zo veel mogelijk wordt ondersteund.











Inspiratiebeelden woonstraten en buurtparkjes

Dorpsstraten en dorpsarchitectuur

Tussen de groene en blauwe hoofdstructuren liggen dorpse straatjes, die samen de buurten vormen. De dorpsstraatjes volgen globaal het patroon van het landschap en worden afgewisseld met waterlopen tussen de woningen. De straatjes verspringen soms, net als de rooilijnen, de goothoogtes en de kapvormen van de woningen erlangs.

Langs de straatjes staan verschillende typen woningen naast elkaar, in verschillende prijscategorieën. Kapvormen, kaprichtingen en goothoogtes variëren, zodat een kleinschalig en afwisselend beeld ontstaat. De bloklengtes zijn over het algemeen kort, maximaal 5 à 6 woningen, maar meestal korter. Het mengen van verschillende typen woningen zorgt voor spreiding van de parkeerdruk op straat en een ontspannen beeld. Veel woningen hebben een voortuin, maar er zijn er ook met een smalle stoep.

De architectuur is eigentijds, maar met de maat, schaal en korrel van een echt dorp en een hoge kwaliteit. Kappen bepalen het beeld. De ambitie is het toepassen van zoveel mogelijk duurzame en circulaire materialen, zoals hout, aangevuld met baksteen, pannendaken en zink.

Parkeren is opgelost op eigen terrein als dat mogelijk is en anders in compacte, groene parkeerkoffers tussen de woningen. Her en der staat ook een auto op straat, dat past prima bij een dorp. De auto's domineren echter niet het beeld. Waar dat kan wordt ingezet op autodelen, slim dubbelgebruik van parkeerplaatsen en het spreiden van de parkeerdruk.

De openbare ruimte is ook informeel en groen ingericht, de auto voelt zich er te gast. Hier is vooral ook ruimte voor mensen om hun buurtbewoners te ontmoeten en voor een spontaan praatje.



Principeprofiel Dorpsstraten









Inspiratiebeelden Dorpsstraten

4.3 Dorpshart en voorzieningen

Een dorp kan pas een dorpsgemeenschap opbouwen als het voldoende eigen voorzieningen heeft. Een goed voorzieningenniveau is zeer belangrijk voor de sociale samenhang en het gemeenschapsgevoel, ontmoeting en leefbaarheid van het dorp. Voorzieningen creëren levendigheid en zijn de basis voor dorps-activiteiten en dorpsfeesten.

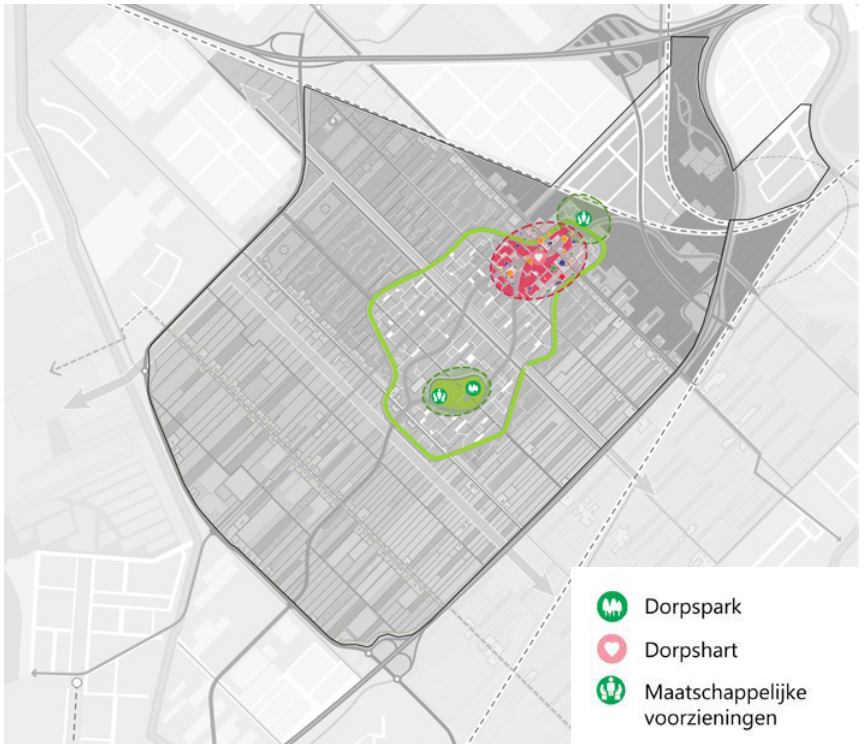
Het aantal en de omvang van de voorzieningen is afhankelijk van het aantal woningen dat er wordt gerealiseerd. Het nieuwe dorp krijgt in ieder geval de beschikking over eigen onderwijs, zorg, culturele voorzieningen, horeca/dorps-kroeg, sportvoorzieningen, winkels en speel- en ontmoetingsplekken. In de **technische paragraaf** is een inschatting van de hoeveelheid en omvang van de voorzieningen weergegeven.

Compact en geclusterd

Het vraagt voldoende draagvlak om allerlei voorzieningen in het dorp duurzaam in stand te kunnen houden. Schaalvergroting van voorzieningen, toegenomen mobiliteit van mensen en de nabijheid van veel andere voorzieningencentra in de omgeving betekenen dat geïnvesteerd moet worden in een echt aantrekkelijk dorpshart, om mensen te kunnen binden. Een compact dorpshart, waar allerlei voorzieningen zoveel mogelijk op loopafstand van elkaar liggen. Dit stimuleert synergie en creëert levendigheid in het dorp. Mensen op straat trekt andere mensen en daar kunnen ook ondernemers en voorzieningen weer van profiteren. Inzet is een zo compact mogelijk dorpshart op een centrale plek, dat wandelend en op de fiets goed bereikbaar is, maar natuurlijk ook met het OV en de auto. De voorzieningen liggen zoals in ieder goed dorpshart rondom een centrale ontmoetingsplek; een groen dorpsplein voortkomend uit de Hartlijn.

Omdat kwetsbare functies als scholen niet te dicht bij de leidingenstrook een plek kunnen krijgen is een positie gekozen nabij de Middelweg. Op deze plek is het dorpshart gekoppeld aan het historische lint van de Middelweg en aan de sportvoorzieningen.

Aan de andere zijde, in en om het dorpspark, ontstaat een kleiner cluster met enkel maatschappelijke voorzieningen, zodat kinderen altijd zelf op de fiets naar school en de sport kunnen.



Het compacte dorpshart, de sportvoorzieningen bij de Middelweg en het dorpspark

Klein beginnen

Het dorp zal zich stapje voor stapje ontwikkelen. Het zal onmogelijk zijn om vanaf het begin gelijk een goed en volwaardig voorzieningenniveau te hebben. Het is echter wel belangrijk dat de eerste bewoners zich niet 'verloren in de polder' voelen. Dan heeft het nieuwe dorp een valse start.

Het voorstel is om om het dorp te beginnen op een bestaand erf, liefst een fraaie, monumentale boerderij langs de Middelweg. In de boerderij en op het erf wordt, voordat de eerste bewoners er zijn, gestart met een aantal landelijke voorzieningen: een weidewinkel, een speeltuin, een uitspanning, kinderopvang, etc. Aangevuld met ludieke activiteiten, een drankje en terras in de zomer, etc.

Hier ontstaan contacten, vriendschappen en daarmee een betekenis voor deze plek. Vanuit dit dorpserf groeit het nieuwe dorp en het nieuwe dorpshart. Op de plek van het dorpscentrum worden gronden gereserveerd voor de gestage groei van de voorzieningen. Deze 'wachtende gronden' van het nieuwe centrum zullen worden ingezet voor placemaking van het nieuwe dorp. Hier liggen mogelijkheden voor tijdelijke vormen van flexwonen, tiny houses, of bijvoorbeeld een tijdelijke buurttuin.

Inspiratiebeelden van de ontwikkeling van het dorpshart





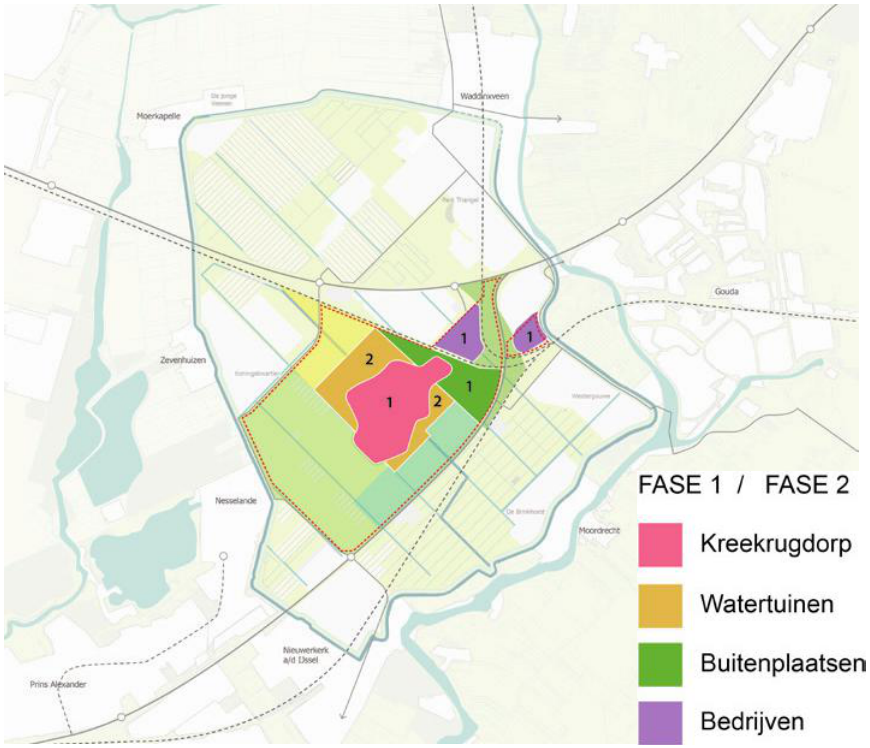
4.4 Deelgebieden dorp en fasering

Fase 1: Kreekrug-dorp

Het kreekrug-dorp is de eerste stap, ligt centraal in het nieuwe dorp en huisvest ook de belangrijke voorzieningen. Uit het bodemonderzoek blijkt dat op de stevige kreekrug ruimte is voor circa 4.500 woningen waarbij traditioneel integraal kan worden opgehoogd en snel kan worden gestart met woningen voor de huidige markt. Op die manier wordt het al aanwezige, subtiele hoogte-verschil verder versterkt. Het krijgt zo haar eigen herkenbare, iets verhoogde plek in het rechtlijnige polderlandschap. De organische vormen van de kreekrug worden zichtbaar en een verrijking op het rechthoekige samenspel van linten, lanen en tochten van de droogmakerij. Het nieuwe dorp spiegelt als het ware de slingerende ringdijk rond de polder en de slingerende lijnen brengen verrassing, geborgenheid en een meer menselijke schaal aan het dorp. Binnen het kreekrug-dorp is een wereld van intieme straatjes met dorpse bebouwing, rond het leven-dige dorpshart en dorpspark.

Door het dorp slingert de 'Hartlijn', die de ruggengraat vormt van het nieuwe dorp en het dorpshart verknoopt met Nieuwerkerk aan den IJssel en Wester-gouwe. Rond het kreekrug-dorp ligt de Groene Slinger, die de hoofdontsluiting binnen het nieuwe dorp vormt. Het kreekrug-dorp vormt daarmee het ankerpunt voor de verdere ontwikkeling van dorp en landschap.

"Het nieuwe dorp spiegelt als het ware de slingerende ringdijk rond de polder en de slingerende lijnen brengen verrassing, geborgenheid en een meer menselijke schaal aan het dorp."



Deelgebieden en fasering



"Buitenplaatsen, waar wonen en landschaps-ontwikkeling hand in hand gaan"

Fase 1: Buitenplaatsen

Zoals eerder beschreven komt er een bosrijk landschap in de overgang van het dorp naar de bedrijven en infrastructuur rond de Gouweknoop (het Koning Willem I bos). In dit boslandschap komen, net buiten het dorp, langs de Middelweg ook een aantal bijzondere woningen, als eigentijdse buitenplaatsen. Hier liggen enkele tientallen bijzondere nieuwe woningen, variërend van villa's en eigentijdse landhuizen tot clusters met geschakelde woningen en kleine appartementengebouwen. De woningen zijn enigszins geclusterd 'ingebed' in een bosrijke en waterrijke omgeving. Op die manier wordt het groen niet te veel versnipperd en ontstaat rondom de clusters met verschillende soorten woningen een stevig bosrijk landschap dat woonkwaliteit geeft aan de nieuwe bewoners op deze plek.

De woningen brengen sociale controle en leveren een bijdrage aan de aanleg en het beheer van het gebied. Een deel van het boslandschap blijft openbaar toegankelijk. Hoe dat precies wordt vormgegeven wordt nader uitgewerkt. Het vormt tegelijkertijd een aantrekkelijke, groene entree van dorp en landschap en schermt het zicht op de bedrijven en infrastructuur af vanaf de Middelweg.

De clusters liggen rond een gemeenschappelijk erf of tuin, worden ontsloten vanaf de Middelweg en liggen terug ten opzichte van bestaande erven. Op die manier woon je hier 'omarmd door het bos'. Het beeld langs de Middelweg is dat van een fraaie bosrand, met daarin bijzondere woningen en appartementen-complexjes verstopt. Deze vormen eigentijdse landhuizen en boserven.

De woningen hebben een eigen tuintje of terras, maar ook een collectief erf en gemeenschappelijk bos. De architectuur is eigentijds en past bij de bosrijke omgeving op deze plek. Er zijn diverse vormen van buitenruimten, tuintjes, terrassen, balkon, collectieve erven, etc. De architectuur is soms wat meer experimenteel, maar kappen bepalen het beeld. Nabij het dorpscentrum liggen in het boslandschap ook sportvoorzieningen, ingepast in groene kamers.



Inspiratiebeelden buitenplaatsen

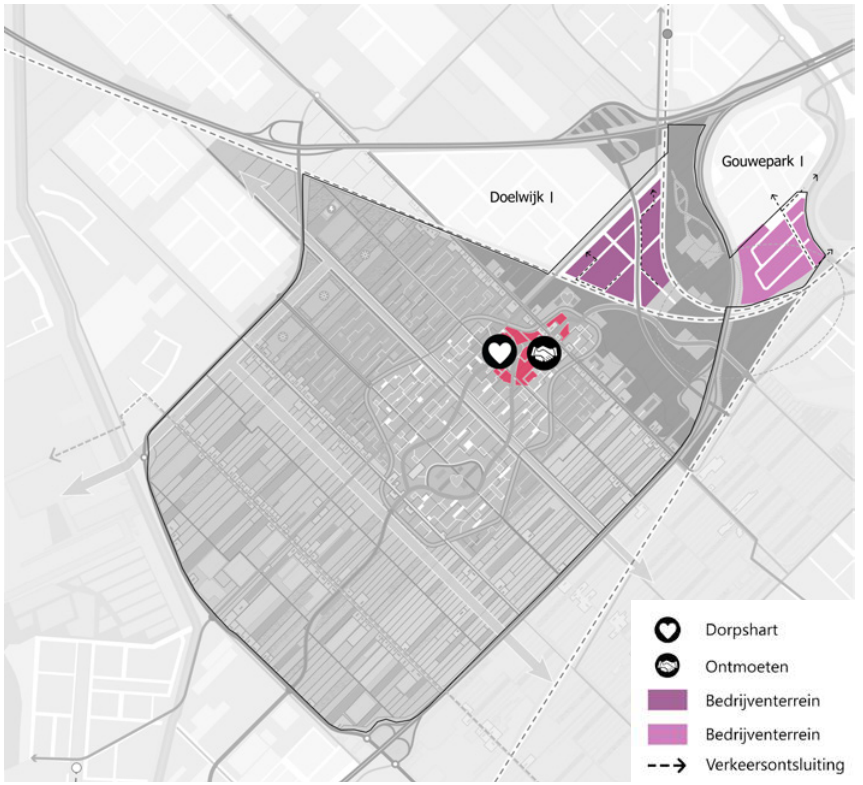
Fase 1: Bedrijven en zonnevelden

In aansluiting op de bestaande bedrijventerreinen komt ruimte voor toekomstige groei van bedrijvigheid, of het uitplaatsen van bestaande bedrijven. Daarbij komt ook ruimte voor bedrijven met een grote milieugebruiksruimte, mits deze geen belemmering vormen voor het wonen. In dit gebied profiteren ondernemingen van de goede bereikbaarheid van de Gouweknoop. En mogelijk in de toekomst ook van een treinstation Gouweknoop. De bedrijven worden ontsloten via de bestaande bedrijventerreinen.

Juist de ruimte-extensieve bedrijfsvoering van deze bedrijven maakt de combinatie met zonnepanelen voor ondernemers interessant. Op de nieuwe bedrijventerreinen wordt daarom ingezet op dubbel ruimtegebruik en worden bedrijfshallen met zonnedaken gecombineerd. Wanneer dat bedrijven zijn die een heldere, duurzame visie hebben, is er de meeste kans op succes. Hierop zal vanuit overheidswege via het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en/of uitgifteprotocol ook op worden gestuurd.

De bedrijven staan in een groene setting, omzoomd met het nieuwe bos, passend bij bedrijven met een duurzaam profiel. Als in de toekomst treinstation Gouweknoop wordt gerealiseerd dan is er de mogelijkheid tot verdere verdichting met meer intensieve bedrijven/kantoren (kleinschalig/zelfstandig) rondom de OV-knoop, ingepast in een fraai boslandschap. Misschien wel met een stationsgebouw en kantoorgebouwen van lokaal geproduceerd hout?

.



Bedrijventerreinen en het dorpshart als ontmoetingsplek voor thuiswerkers en ZZP-ers







Fase 1: Pauzelandschappen op slappe grond

De ontwikkeling van het nieuwe dorp start met het kreekrug-dorp van circa 4.500 woningen en ontwikkelt daarna verder tot 8.000 woningen. Tijdens de realisatie wordt een aantal pauzelandschappen aangewezen op slappe gronden, waar naast tijdelijke energielandschappen, ook kleinschalige experimenten worden gedaan met nieuwe, duurzame vormen van bouwen en bouwrijp maken; de proeftuin voor de rest van laaggelegen Nederland. In de pauzelandschappen is ruimte voor bijzondere woonvormen, woongroepen, of tijdelijke woningen voor bijvoorbeeld statushouders. In de praktijk wordt onderzocht hoe met zo min mogelijk ophoging een aantrekkelijke woonomgeving kan worden gemaakt, bijvoorbeeld door partieel op te hogen, te bouwen op palen, met drijvend wonen of door nieuwe vormen van bouwrijp maken en funderen. Maar ook worden in de praktijk lichte vormen van bouwen onderzocht, met hout, biocomposiet of andere biobased materialen. Gekeken wordt naar het modulair bouwen, waarbij woningen eenvoudig weer uit elkaar gehaald of uitgebreid kunnen worden.

In deze pauzelandschappen is tijdens de ontwikkeling van het kreekrug-dorp voldoende tijd om kennis op te bouwen, die vervolgens bij afronding van het dorp weer in kan worden gezet. Zo wordt tijdens de ontwikkeling van het nieuwe dorp actief praktijk-kennis opgedaan die in latere fasen van de ontwikkeling van het dorp weer wordt ingezet, om het dorp in de toekomst nog duurzamer te kunnen door-ontwikkelen. Een levend laboratorium voor bouwen in de polder.



Inspiratiebeelden pauzelandschappen en proeftuinen met flexwonen

Fase 1 en 2: Proeftuinen in het dorpscentrum

Daarnaast zullen ook in het dorpscentrum gronden worden gereserveerd voor het geleidelijk groeiende aantal voorzieningen. Niet alles kan in één keer worden gerealiseerd. Tot die tijd komen er groene kamers met opgaande houtwallen en is daarbinnen ruimte voor placemaking en tijdelijke functies in het dorpshart. Te denken valt aan proeftuinen, dorpsevenementen, kunstprojecten, flexwonen/flexwerken, een weidebar, tijdelijke energieconcepten, etc.

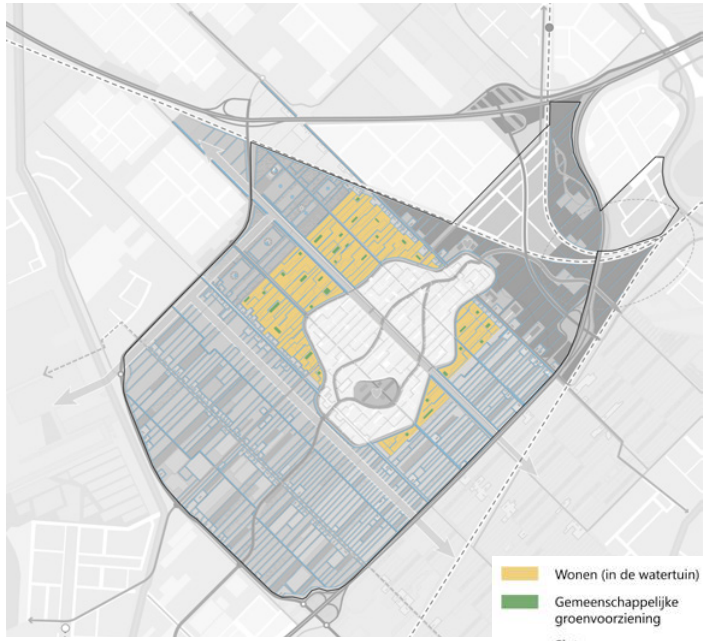
".. de proeftuin voor de rest van laaggelegen Nederland."



Fase 2: Wonen in de watertuin

Na afronding van de circa 4.500 woningen op de kreekrug zal het dorp verder groeien naar 8.000 woningen. Rondom het kreekrug-dorp wordt wel een andere vorm van wonen gerealiseerd, waarbij woningen meer 'te gast zijn' in het landschap'. Hier liggen de woningen tussen de sloten en rietkragen. Daarbij worden waar mogelijk de lessen die in de pauzelandschappen/proeftuinen zijn geleerd in de praktijk gebracht.

"Hier liggen de woningen tussen de sloten en rietkragen."



Het wonen in de watertuin

In dit deel van het dorp is er meer water en riet en ontstaat een watertuin die ook een functie krijgt in het klimaatrobuust maken van het gebied. Hier staan de woningen soms op palen of drijvend in een gemeenschappelijk natuurlandschap. Het bestaande landschap wordt meer gevolgd en er wordt slechts opgehoogd waar het echt moet; bijvoorbeeld alleen onder de wegen, in de vorm van smalle 'terpen', waarbij de tuinen lager liggen, of de buitenruimten in de vorm van een terras zijn. Op een aantal plekken zijn stroken broekbos ingepast, een wandelpad naar het landschap. Ook langs deze straatjes verspringen rooilijnen, goothoogtes, kappen en staan er allerlei woningtypes naast elkaar.

De architectuur is eigentijds, maar met de maat, schaal en korrel van een echt dorp. Het beeld is nog iets landelijker dan in het kreekrug-dorp, met meer collectief landschap, rietlanden en woningen met een terras en op palen. De architectuur kent her en der wat meer experimenten, maar ook hier bepalen kappen



Inspiratiebeeld wonen in de watertuin



Verschillende landschappen rondom het nieuwe dorp

5 HET LANDSCHAP

5.1 Landschappelijk raamwerk versterken

Het landschap van het Middengebied omarmt het nieuwe dorp en verkleurt in de komende jaren geleidelijk, waarbij er naast (extensief) agrarisch gebruik ook meer ruimte komt voor water, natuur, energie en recreatie. Daarbij wordt de landschappelijke karakteristiek beleefbaar gemaakt en wordt een robuuste landschappelijke buffer behouden tussen de verschillende kernen in en rond de Zuidplaspolder. De bestaande ruimtelijk/landschappelijke opzet van het Middengebied brengt daarbij samenhang en herkenbaarheid voor het gehele Middengebied:

- Tochten en Linten, met daarlangs kleinschalige, groen omzoomde erven, met voor aan de weg het huis en daarachter de schuren/kassen/bedrijfsruimten;
- Vista's (doorzichten) tussen de groene erven door (van lint naar lint) en lange zichtlijnen tussen de linten in;
- Fijnmazige sloten- en greppelstructuur met natuurlijke oevers;
- Informele, recreatieve doorsteken tussen de linten in de vorm van laarzenpaden, fraai ingebed in het landschap;
- Broekbosstroken dwars op de linten, als groene afscherming van grotere bedrijven, als inkadering van de vista's, als groene lopers voor de laarzenpaden en als verrijking van de uitstraling en biodiversiteit;
- De Zuidelijke Dwarsweg en de Hartlijn staan daar haaks op. Deze vormen de belangrijke dwarsverbindingen en dé plek om de verschillende karakteristieken van de polder te ervaren.

Binnen dit polderraamwerk ontstaan (afhankelijk van de bodem, watersituatie en positionering) subtiele verschillen in gebruik en inrichting.

"Het landschap van het Middengebied omarmt het nieuwe dorp en verkleurt in de komende jaren geleidelijk."

5.2 Groene Waterparel

In het zuidoosten is de Zuidplaspolder het laagst en is er een zeer slappe grondslag (onder andere Restveengebied). Hier wordt niet meer gebouwd. Het huidige agrarische gebruik is echter ook eindig, daarom vindt nu onderzoek plaats met eigenaren en agrariërs naar wat wel een toekomstigbestendig gebruik van het gebied kan zijn. De Groene Waterparel is het deel ten noorden van de A20 en daarmee een onderdeel van het Middengebied. Dit gebied is al in ontwikkeling als natuurgebied. Hier wordt door de Provincie en het Waterschap ingezet op het behouden en het verbeteren van de waterkwaliteit, door het isoleren van dit gebied van de rest van de polder. Katteklei in combinatie met een gunstige hydrologie en natuurlijke oevers zuiveren de kwel en leveren nu al een stukje bijzondere natuur op met blauwgraslanden en zeer bijzondere waterplanten en waterinsecten. Daarnaast wordt ingezet op zeer extensieve veeteelt en recreatief medegebruik. Ondergeschikt aan de landschappelijke structuren, openheid en natuurwaarden komen er informele wandelroutes/laarzenpaden door het gebied, die aansluiten op de recreatieve structuur in de Groene Schakel, het nieuwe dorp en de zone met buitenplaatsen en Gouweknoop. Dat laatste moet nog worden gerealiseerd. De lessen die hier worden geleerd over het watersysteem zijn waardevol voor de rest van het Middengebied.

In de landschappelijke overgang tussen dorp en A20 blijft op deze manier de openheid en weidsheid van de polder behouden. Kijkend vanaf de A20 vormt het nieuwe dorp een groene horizon die vanzelfsprekend wordt opgenomen in het weidse polderlandschap.



Restveen en Groene waterparel

5.3 Groene Schakel

De Groene Schakel heeft twee belangrijke doelen:

1. Een robuuste, landschappelijke buffer creëren/behouden tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en het nieuwe dorp, waarbinnen de openheid van de polder op een aantal zichtlijnen beleefbaar blijft;
2. Een landschappelijke, ecologische en (extensieve) recreatieve schakel vormen tussen Eendragtspolder/De Rotte aan de ene kant en de Hollandsche IJssel/ Krimpenerwaard aan de andere kant;

Het uitgangspunt is om het bestaand bebouwd oppervlak in de Groene Schakel te verminderen. Er wordt daarom door de gemeente een fonds Groene Schakel beschikbaar gesteld voor de herstructurering van de hele Groene Schakel (zie ook ontwikkelings- en uitvoeringsstrategie). Ook wordt een beeldkwaliteitsplan Groene Schakel opgesteld om de ambities voor het gebied uit te werken. De gemeente gaat in gesprek met individuele grondeigenaren in de Groene Schakel over het verminderen van het verharde oppervlak en vergroening van het landschap.

Binnen de Groene Schakel zijn drie verschillende zones te onderscheiden:

1. **De open polder:** de zone van circa 400 meter ten zuiden van de 3e tocht. In de rand van het nieuwe dorp wordt zoveel mogelijk de oorspronkelijke openheid van de droogmakerij hersteld, zodat het nieuwe dorp mooi in het open en waterrijke polderlandschap komt te liggen. Hier worden in het verlengde van de ontwikkeling van het dorp enkele grootschalige bedrijven en kassen opgekocht en gesloopt en blijven alleen de kleinschalige, groene woonerven langs de 3e tocht aanwezig. Zo worden de lange zichtlijnen vanaf bijvoorbeeld de Zuidelijke Dwarsweg hersteld en ontstaat ruimte voor het inpassen van een robuuste ecologische verbindingszone. Het nieuwe kreekrug-dorp slingert ten oosten van de Zuidelijke Dwarsweg even over de 3e tocht heen, zodat het dorp zich als een terp in het open polderlandschap presenteert. De ambitie is om in deze open zone ook de nieuwe ecologische verbinding in te passen tussen de Krimpenerwaard en het Bentwoud. Dit betekent een aaneengesloten waterstructuur, met natuurlijke oevers en her en der poelen, die het gebied een meer natuurlijke uitstraling gaan geven en een corridor voor planten en dieren gaat vormen. Toevoegen van bebouwing is hier niet toegestaan.
2. **Coulisselandschap:** de zone van circa 400 meter ten noorden van de 2e tocht is een intensiever gebruikt gebied, met nu relatief veel bedrijven, die te kostbaar zijn om actief te verplaatsen. Hier is de doelstelling om het bebouwd en verhard oppervlak te verminderen en meer groen en water toe te voegen, maar kunnen bedrijven als ze dat wensen blijven zitten, of zelfs nog uitbreiden. Ook is er her en der op landschappelijk verantwoorde plekken nog ruimte voor een nieuw, groen-omzoomd erf met één of een beperkt aantal erfwoningen. Voorwaarde is wel dat per saldo de hoeveelheid bebouwing/ verharding in het gebied verminderd. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid bebouwing en open ruimte per saldo gelijk dient te blijven. Bedrijven die willen investeren in het gebied hebben de mogelijkheid hiertoe, mits aan die



Inspiratiebeeld Groene Schakel met herstelde vergezichten rond 3e tocht











Inspiratiebeelden landschap rond de 2e tocht

voorwaarde op gebiedsniveau kan worden voldaan. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen elders verharding/bebouwing dient te worden verwijderd. Dit kan een initiatiefnemer zelf regelen, of door het storten van een bedrag in een groenfonds. Op een aantal strategische plekken worden, als de kans zich voordoet, broekbosstroken toegevoegd tussen de bestaande bedrijfskavels in. Deze vormen groene coulissen die het zicht op bedrijfsbebouwing afschermen, het groene karakter versterken, de biodiversiteit vergroten en de begeleiding vormen van laarzenpaden tussen de 2e en de 3e tocht. Vanaf het lint behouden we ook een aantal ruime doorzichten op het achterliggende landschap.

3. **Tussen de 1e en de 2e tocht:** in de zone tussen de 1e en de 2e tocht liggen nu vooral glastuinbouwbedrijven. Bedrijven mogen hier blijven zitten en ondernemen. Inzet is wel om het gebied ecologisch en recreatief aantrekkelijker te maken. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid bebouwing en open ruimte in hoofdzaak gelijk dient te blijven.

Zo krijgt ieder lint (1e, 2e en 3e tocht) een eigen spel van zichtlijnen en doorzichten en ontstaat meer afwisseling en verrassing in de beleving van de polder. Soms heel open, soms meer ingekaderd, dan weer besloten. Laarzenpaden tussen de linten bieden de kans om op meer plekken tussen de linten het landschap te beleven. De 2e tocht wordt als recreatieve ruggengraat gebruikt voor de Groene Schakel. De Bierhoogtweg/Tweede Tochtweg loopt niet langs de Groene Schakel, maar er doorheen. Aan beide zijden is deze geflankeerd door landschap. Deze route is goed aangesloten op de fietsroute in de Eendragtspolder (van Oudheusdenweg) en heeft de potentie om in de toekomst onder de A20 en het spoor door te worden aangesloten op de Hollandsche IJssel. Langs deze recreatieve route worden agrarische ondernemers kansen geboden voor kleinschalig recreatief medegebruik (uitspanning, B&B, landwinkel, kinderopvang, speeltuin, etc.). Hiermee wordt de aantrekkingskracht van het landschap vergroot, zowel voor bestaande als nieuwe bewoners.

Op een aantal plekken waar dat nu in verband met grondeigendom mogelijk is, worden rietvelden en broekbossen gerealiseerd. Vanuit een meer besloten broekbos loop je dan tussen het riet de open polder in en ervaar je opeens de weidsheid. Op die manier ontstaan meer contrasten. Dit maakt de polder aantrekkelijker voor mensen, maar ook voor planten en dieren. De Zuidelijke Dwarsweg en de Hartlijn doorsnijden dit landschap en bieden de kans om de weidsheid tussen de linten goed te ervaren.

Uitplaatsing, inpassing en transitie

Naast het actief uitplaatsen van een aantal bedrijven langs de 3e tocht, wordt aan weerszijden van de 2e tocht een aantal bedrijven landschappelijk ingepast. Dit vraagt maatwerk en wordt met de betrokken eigenaren nader uitgewerkt. Per bedrijfskavel wordt in beeld gebracht of er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn, hoeveel en waar deze een plek kunnen krijgen.

In de **ontwikkelings- en uitvoeringsstrategie** wordt nader toegelicht hoe de ontwikkeling van de Groene Schakel zal worden opgepakt.



Inspiratiebeeld Groene Schakel vanaf de Zuidelijke Dwarsweg









Inspiratiebeelden nieuw bos

5.4 Energielandgoederen

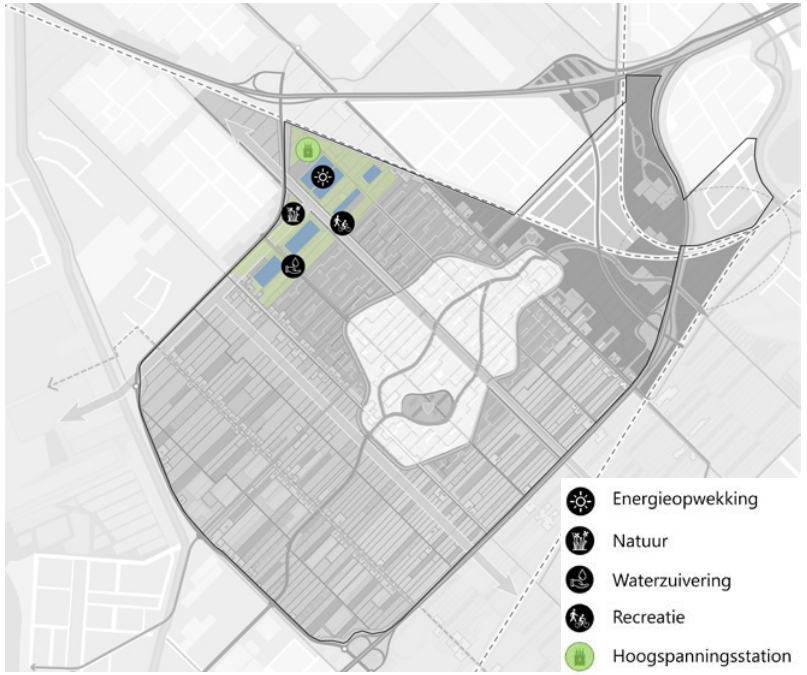
In de 'oksel' van de N219 en de A12 komt het nieuwe hoogspanningsstation Zuidplaspolder. In de directe nabijheid daarvan is een goede plek om in combinatie met andere functies hernieuwbare energie op te wekken. In de overgang van de N219 naar het nieuwe dorp komen daarom 'energielandgoederen', waar natuurontwikkeling en waterzuivering worden gecombineerd met zonnevelden. Ook komen er recreatieve routes door het gebied.

Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk landschappelijk beeld vanaf de N219 door de polder richting het dorp, waar energieopwekking, natuur, waterzuivering en extensieve recreatie worden gecombineerd en waar toch de openheid vanaf de N219 zoveel mogelijk wordt behouden (meervoudig ruimtegebruik, zodat wordt aangesloten op provinciaal beleid). Hier is ruimte voor zo'n 30 tot 40 hectare zonnevelden.

Het bestaande zonneveld aan de Bredeweg kan voorlopig goed geïntegreerd worden op de huidige locatie. Maar kan op termijn ook vanzelfsprekend een onderdeel worden van de energielandgoederen door deze te verplaatsen. Ook is hier de mogelijkheid om voorzieningen voor aquathermie netjes in te passen.



Energielandgoederen nabij onderstation





Inspiratiebeelden energielandgoederen met meervoudig ruimtegebruik



Het Willem I Bos

5.5 Koning Willem I bos

"Een nieuw bos biedt de kans een ecologische en recreatieve verbinding te maken tussen de Hollandsche IJssel en het Bentwoud "

In de loop van de tijd is door infrastructuur en bedrijfsontwikkelingen een tweedeling in de polder ontstaan, tussen het Middengebied en de omgeving van Waddinxveen. Met name voor langzaam verkeer is er een fysieke en mentale barrière. Rond de Gouweknoop is het gebied bovendien versnipperd door de vele infrastructuur. Hier ligt echter de laatste kans om nog een aantrekkelijke en vanzelfsprekende landschappelijke, recreatieve en ecologische verbinding te leggen tussen de twee polderhelften. De 'reststukken' tussen de infrastructuur zijn moeilijk met de auto te bereiken en daarmee lastig voor stedelijke functies te ontwikkelen. Ook voor agrarisch gebruik is deze hoek niet ideaal. Het gebied is via bestaande viaducten wel aan te sluiten op fietsroutes, zodat in de toekomst een landschappelijke en recreatieve verbinding ontstaat tussen het nieuwe dorp en onder andere Westergouwe, het beoogde treinstation Gouweknoop, Waddinxveen en Bentwoud. Om te voorkomen dat het gebied van de Gouweknoop verder versnippert en potentiële toekomstige verbindingen worden geblokkeerd, wordt voorgesteld om rond de Gouweknoop een nieuw bos te laten groeien. Dit bos brengt visuele samenhang tussen alle snippers, geeft kwaliteit aan het gebied en vormt een stevige groene 'rugdekking' voor het nieuwe dorp richting bedrijven en infrastructuur. Het nieuwe bos is vernoemd naar de koning die ooit het besluit nam de Zuidplaspolder droog te leggen. De kleiige kreekrug die hier loopt is daarvoor een goede ondergrond. Op de plekken met een meer venige ondergrond ontstaat een waterrijk broekbos. Het nieuwe bos wordt deels gerealiseerd binnen de ontwikkeling van de buitenplaatsen en is deels een landschappelijke ontwikkeling van gronden rondom de bestaande infrastructuur.

Een nieuw bos biedt de kans een ecologische en recreatieve verbinding te maken tussen de Hollandsche IJssel en het Bentwoud en allerlei versnipperde groengebieden ruimtelijk met elkaar te verknopen. Het bos gaat helpen de verblijfskwaliteit van het gebied te vergroten en de woonkwaliteit te verbeteren. Je hoort het verkeer en de bedrijven misschien nog wel tussen de ruisende bladeren, maar je ziet ze niet meer. Op deze manier krijgt het Middengebied en het dorp een stevige groene begrenzing. Ook wordt hiermee CO_2 vastgelegd en kan op kleine schaal duurzame, lokale houtproductie worden opgestart. In het nieuwe dorp ontstaat zo in de toekomst de mogelijkheid een lokaal geproduceerd huis te bewonen.

Binnen het nieuwe bos ontstaat ruimte voor natuurontwikkeling, recreatie, sport en de eerder besproken buitenplaatsen. En in de toekomst ook mogelijk nog vormen van energieopwekking, of verdichting rondom een mogelijk toekomstig station Gouweknoop. Mits zorgvuldig ingepast en het de landschappelijke samenhang en de openbare toegankelijkheid als recreatieve verbinding niet blokkeert. De zee van bomen brengt samenhang in een anders onrustig beeld. Belangrijk is wel dat het gebied een openbaar en toegankelijk karakter blijft houden. Het gebied zal van een rommelig restgebied geleidelijk verkleuren, naarmate het bos groeit. Mogelijk liggen er in de toekomst ook kansen voor een stoer doe-bos met outdoor-activiteiten en mogelijk zelfs evenementen, zoals bij Spaarnwoude. De omvang is vergelijkbaar. Indien er in de toekomst een treinstation in de Gouweknoop zou komen, zou daarvan, en van de bijbehorende P&R-faciliteiten, optimaal kunnen worden geprofiteerd. Deze kunnen in de weekenden, als ze grotendeels leeg staan, worden gebruikt door bezoekers van activiteiten en evenementen. Zo ontstaat extra draagvlak voor een mogelijk nieuw treinstation op deze plek.

MASTERPLAN MIDDENGEBIED ZUIDPLASPOLDER

Een nieuw dorp in een vernieuwend landschap

Maart 2021

DEEL 2

TECHNISCHE PARAGRAAF



COLOFON

Samengesteld door:

- Gemeente Zuidplas

Ondersteuning door:

- Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard
- Witteveen + Bos
- Goudappel Coffeng
- Royal Haskoning DHV
- Omgevingsdienst Midden-Holland
- Deltares
- ROM3D
- Antea Group
- Stec
- TNO
- Movares



INHOUD

1. WONINGBOUWPROGRAMMERING 95
1.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities ten aanzien van wonen 95
1.2 Onderbouwing keuze programmering 95
1.3 Ontwikkelstrategie 96
1.4 Relatie met programmeringsafspraken provincie en regio 97

2. DUURZAAMHEID 99
2.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities t.a.v. duurzaamheid 99
2.2 Onderzoeken energieneutraal 99
2.3 Onderzoek aquathermie en houtbouw 100

3. LANDSCHAP 103
3.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities t.a.v. het landschap 103
3.2 Relatie met de omgevingsvisie en overige visies Zuidplas 103
3.3 Relatie met ontwikkelingen in de regio 105
3.4 Ecologische verbindingszone 106

4. BODEM 109
4.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities t.a.v. de ondergrond 109
4.2 Onderzoek bodemkwaliteit 109
4.3 Onderzoek alternatief bouwen 110
4.4 Vertaling van de beleidsmatige en technische uitgangspunten in het Masterplan 110

5. WATER 111
5.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities t.a.v. het water 111
5.2 Onderzoek waterssysteem 112

6. RUIMTELIJKE ORDENING EN (OVERIGE) OMGEVINGSASPECTEN 113
6.1 Relatie met de omgevingsvisie 113
6.2 Uitgangspunten gezonde leefomgeving 113
6.3 ODMH Milieuonderzoek en inventarisatie omgevingsaspecten 114
6.4 Beleidsmatige en technische uitgangspunten externe veiligheid 115
6.5 Beleidsmatige en technische uitgangspunten stikstof 116

7. VOORZIENINGEN 117
7.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities t.a.v. voorzieningen 117
7.2 Vertaling van de beleidsmatige en technische uitgangspunten in het Masterplan 119

8. ECONOMIE 121
8.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities t.a.v. economie 121
8.2 Onderzoeken economie 121
8.3 Onderzoeken bedrijventerreinen 122
8.4 Vertaling van de beleidsmatige en technische uitgangspunten in het Masterplan 125

9. VERKEER 127
9.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities t.a.v. verkeer 127
9.2 Vertaling van de beleidsmatige en technische uitgangspunten in het Masterplan 128

INLEIDING

Het masterplan geeft een integrale visie weer voor het Middengebied van de Zuidplaspolder. Gelijktijdig aan het opstellen van deze visie zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het voeden, vormen en onderbouwen van die visie op het Middengebied. Daarnaast zijn er beleidsmatige standpunten die richting hebben gegeven aan het masterplan.

Omdat rapporten, behorende bij de diverse deelonderzoeken die gedaan zijn, voor een lezer die onbekend is met de materie wat lastig te duiden zijn is ervoor gekozen om deze op hoofdlijnen toe te lichten in deze paragraaf. De onderzoeken zijn op te vragen bij de gemeente Zuidplas aan de hand van een corresponderend documentnummer waaronder ze zijn gearchiveerd. Dit staat in haakjes vermeld achter het desbetreffende onderzoek.

Tevens geeft deze paragraaf inzicht in de van toepassing zijnde beleidsmatige standpunten op de diverse thema's.

1 WONINGBOUWPROGRAMMERING

1.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities ten aanzien van wonen

We starten met 4.000 woningen voor de ontwikkeling van het Middengebied. De daadwerkelijke ontwikkeling daarvan zal naar verwachting tussen de 10 en 15 jaar belopen. Daaruit volgt een gemiddelde te realiseren jaarproductie van ongeveer 400 woningen. Het masterplan geeft een eindbeeld weer van 8.000 woningen

Hiervoor zijn (globaal) de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Dorps wonen met gedifferentieerd woningbouwprogramma (aanvullend woonmilieu);
- 30% sociale huur en 10% betaalbare koop (tot € 225.000);
- Ook topsegment (10% vanaf € 475.000 prijspeil 2020)
- Een duurzaam en klimaatadaptief woongebied;
- Goed bereikbaar woongebied.

1.2 Onderbouwing keuze programmering

1.2.1 Doelgroepen

In de aanloop naar de actuele woonvisie van de gemeente Zuidplas in 2018 is er via het inwonerspanel een online-enquête gehouden onder de inwoners van Zuidplas naar hun woonwensen. Belangrijke uitkomst was dat zij zich in hoge mate verbonden voelen met hun dorp en met dorps wonen. Tegelijkertijd zien we in Zuidplas en de buurgemeenten in Midden-Holland een grote vraag van buiten de regio en zelfs van buiten de Randstad naar wonen nabij groen en water

De belangrijkste doelgroepen zijn:

- De huidige inwoners van Zuidplas;
- Vitale ouderen op zoek 'naar wat anders';
- Jongeren en starters die bewust kiezen voor dorps en landelijk wonen;
- Woningzoekenden uit de regio;
- Woningzoekenden uit de Randstad op zoek naar een plek in de driehoek Gouda - Den Haag – Rotterdam.

1.2.2 Woonmilieu

Gezien de woonwensen van de benoemde doelgroepen zetten we voor het Middengebied in op gedifferentieerde en onderscheidende woonmilieus met nadruk op landschappelijk en dorps wonen. In de Omgevingsvisie van de Provincie Zuid-Holland is de Zuidplaspolder ook aangemerkt als locatie voor "stedelijke ontwikkelingsruimte van bovenregionaal belang" . Dit betekent streven naar woonmilieus vergelijkbaar met de bestaande (dorpse) woonmilieus in Zuidplas, maar ook meer woonmilieus die er nu niet of nauwelijks zijn.

We leggen in het Middengebied nadruk op de ontwikkeling van een woongebied voor huishoudens die gesteld zijn op rust, ruimte, privacy en landschappelijke kwaliteit. De landschappelijke kwaliteit (water, riet) van het woongebied staat voorop: je woont in of in directe nabijheid van het omliggende landschap. En tegelijkertijd zijn door goede verbindingen de omliggende steden niet heel ver weg.

1.2.3 Woonprogramma

Het woonprogramma voor het Middengebied ziet er globaal als volgt uit:

- Grotendeels woningen voor gezinnen met toegang tot (groene) buitenruimte;
- Zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen met ruime plattegronden (indachtig Woonkeur); woningen waar mensen prettig en zelfredzaam oud kunnen worden en waar goed zorg aan huis kan worden geleverd;
- Woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- Woningen voor jongeren en starters/ startende gezinnen.
- Nadruk op het hogere segment, maar ook in de middencategorie huur en koop;
- 30% sociale huur + 10% betaalbare koop (tot € 225.000): vaste prijs; wordt niet jaarlijks geïndexeerd).

Dit kan zich vertalen in grondgebonden woonvormen, appartementen, bungalows en patiowoningen, afhankelijk van o.a. de locatie en de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Aandeel sociale woningbouw

Beleidsmatig uitgangspunt voor het woonprogramma in het Middengebied is 30% sociale huur en daar bovenop 10% betaalbare koop (tot € 225.000 - dit is een vaste prijs die niet jaarlijks wordt geïndexeerd). De 30% sociale huur volgt uit de vastgestelde Concept Ontwikkelingsvisie Zuidplaspolder en komt vrijwel overeen met de woonvisie van de gemeente Zuidplas waarin wordt ingezet op het vasthouden van het aandeel sociale huur van minimaal 28%. Het programmatische uitgangspunt van 30% sociale huur wordt gedeeld door Rotterdam en de buurgemeenten in de regio Midden-Holland. En ook de woningcorporaties vragen bij nieuwbouw om 30% sociale huur.

Voor de uitwerking van het sociale programma zoeken we vanaf het begin de samenwerking met de corporaties. Zij kennen hun doelgroepen het best en weten het best welke woningen (typen, prijs/kwaliteit) moeten worden gebouwd.

Marktwoningen

Voor de verdere uitwerking van het woningprogramma in de koopsector gaan we in gesprek met (lokale) makelaars en nog te betrekken marktpartijen. Gezien de lange ontwikkeltijd kan het op enig moment nodig zijn om een tussentijdse marktanalyse uit te laten voeren.

1.3 Ontwikkelstrategie

Voor een blijvend aantrekkelijk, duurzaam en gedifferentieerd woonmilieu in het Middengebied is het zaak om vanaf het prille begin sterk te sturen op het gewenste imago van dorps en landelijk wonen. Daartoe is er gekozen voor een ontwikkelstrategie waar de zorgvuldige ontwikkeling van dit imago centraal over de loop van de tijd staat.

Zorgvuldige fasering cruciaal voor vestigen imago

Voorzieningen en OV zullen– zeker in de beginjaren van de ontwikkeling – nog niet of beperkt aanwezig zijn. Dit maakt de toekomstige bewoners van het gebied min of meer pioniers. En juist dat biedt kansen om het gebied een eigen gezicht en identiteit te geven. Bijvoorbeeld door te starten met duurdere vrijstaande (eco-)woningen in lagere dichtheden aan de rand van het Middengebied. Daarmee wordt het gewenste woonimago gevestigd. Ongeveer tegelijkertijd starten we met de ontwikkeling van andere segmenten rond het beoogde centrum, inclusief de opbouw van voorzieningen. Op dit fundament voegen we vervolgens de (sociale) huurwoningen toe aan het programma.

Door meer ruimte te bieden voor zelfbouw en bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap krijgen de toekomstige bewoners een belangrijke rol bij het (letterlijk) vormgeven van dit nieuwe woongebied en 'hun' nieuwe leefgemeenschap. Niet alleen in de hardware (de 'stenen'), maar ook in de software; een nieuwe sociale structuur en onderlinge verbanden.

Daardoor krijgt het Middengebied een eigen identiteit dat via een gehucht en buurtschap kan groeien en bloeien tot een zelfstandige woonkern naast de bestaande dorpen.

Stip op de horizon vasthouden

De ontwikkeling van het Middengebied gaat vele jaren duren. In die tijd kan er veel veranderen. We zien het nu al gebeuren. Wat wordt de impact van de coronacrisis op korte en middellange termijn? Wordt het zwartste scenario werkelijkheid en belanden we in een diepe economische recessie? De (langjarige) hypotheekrente daalt nog steeds Maar blijft dit de komende jaren zo? Hoewel nu niet verwacht is het niet ondenkbaar dat de hypotheekrente in de toekomst weer gaat stijgen. Daardoor kan de afzet van de (dure) koopwoningen op enig moment stagneren. In dat geval kan ervoor worden gekozen om geplande dure koopwoningen om te zetten naar goedkopere segmenten of extra sociale huurwoningen (bovenop het geplande aandeel van 30%) om zodoende de bouwproductie op gang te houden.

Het advies is om hier niet te snel voor te kiezen mocht dit dilemma op enig moment in de toekomst opdoemen. Een sterk en evenwichtig samengesteld en 'geworteld' dorp kan veel hebben. Een dorp in wording in het buitengebied met een scheve verhouding tussen koop en (sociale) huur is daarentegen kwetsbaar

Geadviseerd wordt een evenwichtige planontwikkeling waarbij de verhouding (dure) koop en huur geborgd blijft. Ook op lange termijn. Beter is het om de totale productie (tijdelijk) terug te schroeven en vast te blijven houden aan de kwalitatieve uitgangspunten (ruimtelijk en programmatisch). De kwaliteit van het Middengebied moet 'eeuwigheidswaarde' hebben waar de toekomstige bewoners met plezier kunnen en willen wonen. Een eventuele economische crisis gaat ook weer voorbij en op enig moment kan de productie weer worden opgevoerd. Al dan niet met een gewijzigd programma, maar nog steeds passend om de beoogde duurzame kwaliteit te realiseren.

1.4 Relatie met programmeringsafspraken provincie en regio

In 2019 is de Regionale Agenda Wonen (RAW) vastgesteld door de regio Midden-Holland. Ten aanzien van de programmering en de te realiseren woonmilieus sluit het Middengebied niet alleen aan op de woonvisie van de gemeente Zuidplas, maar ook op de RAW. Op onderdelen wijkt de RAW licht af. Het betreft bijvoorbeeld de concrete aantallen te realiseren sociale huurwoningen tot 2030. E.e.a. is verklaarbaar door verschillende gehanteerde onderzoeken en prognoseperioden.

Regionaal is de ambitie om ten minste 10% van de geplande nieuwbouw te realiseren in het middeldure huursegment (tot € 900 prijspeil 2020). Dat is iets hoger dan in onze eigen woonvisie van de gemeente Zuidplas (ca. 7%). Dit is verklaarbaar omdat bijvoorbeeld de markt voor middeldure huur in Gouda wat hoger wordt ingeschat.

Ten aanzien van betaalbare koop hanteert de hele regio Midden-Holland een bovengrens van € 225.000 in 2020. Door de verschillen in de woningvoorraad per gemeente is er geen regionale ambitie geformuleerd. Maar, bij de afstemming

van de woningbouwprogramma's in de regio is dit wel een aandachtspunt.

De RAW gaat uit van een herbevestiging van de bestaande bestuurlijke afspraken met de provincie Zuid-Holland over de bovenregionale woonbehoefte. Midden-Holland heeft al sinds 2004 een taakstelling waar het gaat om de bovenregionale woonbehoefte. Deze is in 2006 vastgelegd in het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) Zuidplaspolder waarin naast andere ruimtelijke ontwikkelingen ook de woningbouwbehoefte is vastgelegd.

Sinds het uitbrengen van de provinciale Trendraming medio 2019 hanteert de provincie voor Midden-Holland een totale woningbehoefte van ca.16.500 woningen tot 2030. Dit is inclusief 30% overprogrammering zoals de provincie dat voor Midden-Holland heeft becijferd. Deze behoefte begrenst getalsmatig het provinciale toetsingskader voor de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland (RPW MH).

2 DUURZAAMHEID

2.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities ten aanzien van duurzaamheid

Sinds 2019 heeft de gemeente Zuidplas een programma Duurzaamheid & Klimaatadaptatie. De ambities van dit programma zijn energieneutraal, klimaatadaptief en waterrobuust, circulair in 2050. Tevens wil de gemeente in 2050 aardgasvrij zijn. Dit houdt in dat alle bestaande woningen losgekoppeld moeten zijn van het aardgasnet en voorzien van een alternatieve warmtebron. Voor nieuwbouw geldt dat er gasloos gebouwd wordt en bij ontwikkeling al rekening gehouden wordt met een alternatieve warmtebron.

Relatie met de Regionale Engergie Strategie (RES)

In de regionale energiestrategie (RES) is in de regio Midden-Holland afgesproken dat de gemeenten gezamenlijk 1467 Tj elektriciteit gaan opwekken op land. Hoe en waar is nog niet afgesproken, maar het is voor de hand liggend dat er een gelijkmatige verdeling komt tussen de gemeenten. Er is in het plan ruimte gereserveerd voor het gebied zelf om energieneutraal te zijn en dus in eigen behoefte te kunnen voorzien. Dit is niet voldoende om aan het bod van de RES te voldoen. Er zal dus elders in het landschap van Zuidplas ruimte gereserveerd moeten worden voor de opwek van elektriciteit. Het is nog niet besproken of dit binnen het plangebied valt of elders.

2.2 Onderzoeken energieneutraal

Om te komen tot een energieneutraal gebied – dus waarin evenveel energie wordt opgewekt als gebruikt – is een indicatieve berekening gemaakt van de elektriciteits- en warmtevraag op basis van 8.000 woningen en de bijbehorende voorzieningen en infrastructuur.

Deze berekening gaat gepaard met vele aannames, omdat het in deze fase van het project niet mogelijk is een specifieke berekening te maken. Hiervoor zijn nog te veel zaken onbekend of onduidelijk.

Er vanuit gaande dat alle beschikbare (en hiervoor geschikte) daken worden benut om elektriciteit op te wekken, blijft er nog steeds een elektriciteitsvraag die door middel van zon- of windenergie opgewekt kan worden. Aangezien de gemeenteraad van Zuidplas tegen winenergie is, wordt in de ontwikkeling van dit gebied uitgegaan van het opwekken van energie door zon. Om het uitgangspunt energieneutraal te kunnen handhaven is het nodig om in het plangebied extra ruimte te reserveren om zelf duurzame energie op te kunnen wekken en dus energieneutraal te kunnen zijn.

De nieuwe woningen in het Middengebied worden gasloos gebouwd. In de bodem is er geen sprake van bruikbare aardwarmte. In de nabijheid is ook geen restwarmte beschikbaar van industrie, dus er zal gezocht moeten worden naar een lage temperatuur warmteoplossing. All-electric – een individueel systeem is heel goed mogelijk, maar dat brengt de elektriciteitsvraag omhoog wat weer ruimtelijke impact heeft. Aquathermie zou kansrijk kunnen zijn, dat is onderzocht door ROM3D (zie hoofdstuk 2.3).

De huidige richtlijnen voor klimaatadaptatie en een waterrobuuste omgeving is dat er 10% openbare ruimte wordt gereserveerd wordt voor waterberging, groenvoorziening en om hittestress tegen te gaan. Omdat het klimaat in toenemende mate zal veranderen en extreem weer vaker voorkomt wordt in dit plan uitgegaan van 15% ruimte om klimaat adaptieve maatregelen te nemen.

Dit project leent zich uitstekend voor een circulaire bouwwijze. Insteek is een zorgvuldig gebruik van materialen en energie en de materiaalstromen in dorp en landschap zoveel mogelijk te sluiten. Ook wordt er zoveel mogelijk circulair gebouwd volgens de volgende principes:

- Minimaliseer materiaalgebruik
- Zorg voor adaptief vermogen van een gebouw
- Kies voor materialen met een lage milieubelasting.
- Denk na over materiaalhergebruik na de gebruiksfase

2.3 Onderzoek aquathermie en houtbouw

Kansen voor Aquathermie (ROM3D)

In het ROM3D onderzoek Aquathermie in De Nieuwe Zuidplaspolder (zie Corsa document Z20.001804) is geconcludeerd:

- De Bergambachtleiding (BAL) van Dunea biedt voldoende warmte voor de geplande 8.000 woningen. Er is zelfs ruimte voor een groei tot 12.000 woningen.
- Overige opties (tochten en sloten, Ringvaart en Hollandse IJssel) lijken minder kansrijk en zijn niet verder onderzocht.
- De gebouwde omgeving verwarmen via een collectieve lage temperatuur warmteoplossing heeft een positief effect op de elektriciteitsvraag ten opzichte van een all-electric oplossing. Dat wil zeggen dat aquathermie minder elektriciteit nodig heeft om woningen te verwarmen, waardoor er minder ruimte gereserveerd hoeft te worden voor de opwek van deze elektriciteit.
- De ruimtereservering voor het realiseren van een aquathermie-installatie is minimaal, dus dat hoeft geen belemmering te zijn. Wat betreft de ruimte in de ondergrond voor de aanleg van het distributienet zullen keuzes gemaakt moeten worden. Afhankelijk van de keuze vraagt het distributienet wel extra (openbare) ruimte. Een koppeling met waterberging en klimaatadaptieve maatregelen is voor de hand liggend.

Kansen voor houtbouw (TNO en Antea Group)

In het onderzoek Verkenning houtbouw gemeente Zuidplas van TNO (zie Corsa document Z20.001805) is geconcludeerd:

- Houtbouw is perspectiefvol om invulling te geven aan de circulaire ambities.
- Het toepassen van houten woningen (houtskeletbouw met stenen buitenzijde of volledig hout) wordt als een optie gezien bij het bouwen in plangebied.

- Houtmassiefbouw voldoet aan dezelfde technische eisen als traditioneel bouwen met beton.
- Houtmassiefbouw kan dezelfde uitstraling hebben (baksteen gevels) en toch duurzaam zijn.
- Met houtmassiefbouw bespaar je op CO_2-uitstoot en verwerkingstijd op de bouwplaats ten opzichte van bouwen met beton.
- Industrie is nog niet klaar voor een dergelijke grote vraag. De omvang van het project is uniek in Nederland.

Kanttekening bij toepassen van houtbouw (Antea Group)
Antea Group bracht de kanttekeningen van houtbouw in beeld in het onderzoeksrapport Omgang met brandaandachtsgebieden (zie Corsa document Z20.002581):

- In een brandaandachtsgebied gaat het om de bescherming tegen brand van buiten naar binnen in de woning. Hierbij is de bescherming aan de buitenzijde bepalend. Als de buitenzijde met hout wordt afgewerkt, dan is woning gevoeliger voor een externe brand dan een 'standaard' stenen woning.
- Houten gevelbekleding kan verbeterd brandwerend worden uitgevoerd door het hout een speciale brandwerende behandeling te geven. Soms moet deze behandeling na verloop van tijd herhaald worden. Houten gevelbekleding is als zodanig veelal een duurdere en meer onderhoudsgevoelige bouwkundige optie. Opgemerkt wordt dat de certificering van de brandwerendheid is gebaseerd op een lagere brandkromme dan de koolwaterstofbrandkromme die bij een brandende hogedruk aardgastransportleiding van toepassing is. Toepassing van een stenen buitengevel biedt onder die omstandigheden een betere bescherming.
- Geadviseerd wordt om de keuze tussen houtbouw of traditionele stenen gebouwen vooral te baseren op de kans op een incident bij een hogedruk aardgastransportleiding. Deze kans is in de huidige situatie al zeer klein en wordt aanzienlijk verder gereduceerd door de in deze rapportage geadviseerde maatregelen.

3 LANDSCHAP

3.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities ten aanzien van het landschap

Hieronder zijn de (beleids-)kaders voor de ontwikkeling van het landschap in en rondom het Middengebied uiteengezet.

3.1.1 Structuurvisie Zuidplas 2030 - Ruimte voor dorps wonen in de Randstad

De Structuurvisie Zuidplas 2030 is het huidig overkoepelend kader voor de gemeente Zuidplas en de oorspronkelijke beleidsmatige basis voor de ontwikkeling in het Middengebied. De Structuurvisie zet vooral in op het realiseren van woningbouw in combinatie met een aantrekkelijk woon en leefklimaat. Het agrarisch landschap en de groene, ecologische en recreatieve verbindingen zijn als aparte opgaven benoemd. Het landschap zelf heeft op het schaalniveau van Zuidplas een geledingsfunctie dat er zorg voor draagt dat dorpen niet aan elkaar vastgroeien en waarmee beoogd wordt om de maximale stedelijke contour in te perken en te definiëren. Op het schaalniveau van het middengebied fungeert het als recreatief uitloopgebied en natuur of groengebieden dichtbij huis.

3.1.2 Omgevingsvisie (vervangt de Structuurvisie, zie ook hoofdstuk 6. Omgevingsvisie)

De Omgevingsvisie is de toekomstige integrale gemeentelijke visie op hoofdlijnen en zal na vaststelling de Structuurvisie als wettelijk instrument vervangen. Hierin worden de integrale ambities genoemd als basis voor de ontwikkelingen in de gemeente Zuidplas. Keuzes die voor de landschappelijke inrichting in het masterplan gemaakt zijn, worden hierin meegenomen. Integrale keuzes voor nadere uitwerkingen worden anderzijds op basis van de Omgevingsvisie gemaakt (zie ook hoofdstuk 6.1).

3.2 Vertaling van beleidsmatige en technische uitgangspunten in het Masterplan

3.2.1 Uitgangspunten masterplan Zuidplaspolder Middengebied

In het uitgangspuntendocument masterplan Middengebied Zuidplaspolder zijn de ambities voor de blauwe en groene structuur van het Middengebied opgenomen. Dit vertaalt zich in de kaders voor de ontwikkeling van het landschap en de waterstructuur van het Middengebied.

Blauwe en groene structuur

De Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) heeft o.a. met het verbreden van de Vierde Tocht een manier gevonden om de waterhuishouding in het Middengebied op orde te krijgen, waardoor de noodzaak om veel oppervlaktewater te realiseren voor de gebiedsontwikkeling wegvalt. De verbreding van de Vierde Tocht heeft niet bijzonder veel watercompensatie opgeleverd omdat het waterbergend vermogen gering is. De verbreding was met name gericht op het transport van water in natte omstandigheden in de Zuidplaspolder.

Voor de Groene Waterparel geldt een Natuur Netwerk Nederland (NNN) status. Tevens zal de ecologische verbindingszone (EVZ) van de Krimpenerwaard naar het Bentwoud door het gebied moeten gaan lopen. De aanleg van de Groene Waterparel tot een voor de natuurdoelen noodzakelijk niveau is een verantwoordelijkheid van de provincie en zou in principe voor 2027 moeten zijn gerealiseerd.

De gemeente is verantwoordelijk voor de verdere doorontwikkeling, o.a. door het realiseren van eigen recreatieve ambities, van de Groene Waterparel en is verantwoordelijk vvor het beheer.

Voor de gebieden Boogpark en Vredenburgpark is het Rods-budget vervallen.

Landschap
In het Middengebied zijn een aantal belangrijke landschappelijke gebieden: de Groene Schakel, de Groene Waterparel, de energielandgoederen en het Koning Willem I-bos met daarin onder andere de buitenplaatsen.

De Groene Schakel is een transformatiegebied, waarin ongewenste bestaande bebouwing (exclusief de lintbebouwing) (deels) kan worden geamoveerd of ingepast om een robuuste groene verbindingszone te bewerkstelligen. Er zijn twee varianten mogelijk voor de Groene Schakel: meenemen in het exploitatiegebied voor het Middengebied en niet meenemen in het exploitatiegebied. In beide varianten zal inzichtelijk moeten worden gemaakt op welke wijze de ruimtelijke transformatie vorm krijgt (al dan niet handhaven van bebouwing en inpassingsmaatregelen). Het uitgangspunt is dat minimaal voorkomen moet worden dat dit gebied in de toekomst verder gaat verrommelen. Het kwaliteitsniveau en omvang is nader te bepalen. Recreatieve routestructuren moeten hierin worden meegenomen. De breedte van de Groene Schakel is minimaal 800 meter (inclusief bestaande linten). De landschappelijke beleving staat voorop. In zowel de groene schakel, als mogelijk de pauze landschappen moet ook rekening gehouden worden met de regionale energieopgaven (RES). Energieopwekking in de Groene Schakel zal ondergeschikt zijn aan de doelstelling vanuit de RES.

Wat betreft de Groene Waterparel, wordt de basisinrichting verzorgd door de provincie Zuid-Holland (zie ook uitvoeringsparagraaf). Vervolgens wordt de Groene Waterparel ecologisch ingericht met recreatief medegebruik. De ecologische en hoofdinrichting uitgangspunten worden nog in afstemming besproken met de provincie, recreatieve routes sluiten aan bij de structuur van het Middengebied.

Water
Voor de verschillende elementen van de waterstructuur van het Middengebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Waterstructuur: de bestaande waterstructuur van het Middengebied blijft gehandhaafd of – in overleg met het HHSK – uitgebreid. Er worden geen grote waterpartijen aangelegd.
- Peilgebieden: het is de wens van het HHSK om het aantal peilgebieden in het Middengebied te verminderen. Dit maakt het beheer van het gebied makkelijker en eenvoudiger en maakt gebruikt van het water voor recreatieve doeleinden, zoals kanoroutes, beter mogelijk.
- Afvalwater: de capaciteit van Afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) Kortenoord moet vergroot worden. De aanleg van de persleiding vanuit het Middengebied naar AWZI zal ten laste gaan van exploitatie.
- Waterafvoer: de huidige situatie voor waterafvoer vanuit het Middengebied is toereikend voor de gebiedsontwikkeling. Vasthouden, hergebruiken en afvoeren (piekberging) is het uitgangspunt.
- Waterberging: de Vierde Tocht is verbreed als onderdeel van een groot aantal maatregelen aan het watersysteem in het Middengebied. In totaal heeft HHSK ongeveer 8 miljoen euro hierin geïnvesteerd. Een aantal laatste maatregelen moeten nog worden uitgevoerd. De reden om de Vierde Tocht te verbreden lag in een historische waterbergingsopgave in de Zuidplaspolder.

De waterberging die is behaald met de verbreding van de Vierde Tocht kan dan ook niet gezien worden als waterberging ten behoeve van de ontwikkeling van het Middengebied.

- Het percentage waterberging voor de ontwikkeling zelf is van een aantal aspecten afhankelijk: de inrichting van het gebied, wat er gedaan wordt met de bestaande bebouwing en ook de robuustheid van het watersysteem (watersysteemanalyse). Gaandeweg de planvorming zullen deze aspecten beter ingevuld kunnen worden en kan het HHSK het percentage beter benaderen. Voorlopig uitgangspunt is 15% compensatie voor elke m^2 verhard oppervlak. Tevens wordt waterberging gerealiseerd op eigen terrein om droogte en bodemdaling tegen te gaan (ruimtebeslag) en wordt water en recreatie gekoppeld tegen hittestress (ruimtebeslag). Vasthouden, hergebruiken en afvoeren (piekberging) is daarbij uitgangspunt.

3.3 Relatie met overige visies Zuidplas

3.3.1 Erfgoedvisie Zuidplas (bebouwd en onbebouwd gebied)

In het Masterplan is ook rekening gehouden met cultuurhistorische elementen in het gebied. Bij nadere keuzes voor de ontwikkeling van het gebied kan de Erfgoedvisie mede leidend zijn. In de nadere planvorming van het Middengebied zal in ieder geval moeten worden meegenomen hoe is omgegaan met de cultuurhistorische waarden, zowel die van de bebouwing als van het landschap.

3.3.2 Recreatievisie Zuidplas

De Visie Recreatie betreft een nadere uitwerking van de Structuurvisie. In de visie wordt ingegaan op de ambitie van de gemeente voor het groene en dorpse karakter en het daarvoor uitbreiden van de groene en recreatieve gebieden. Ook nu nog niet volledig gerealiseerde of bereikbare groene gebieden zoals de Groene Waterparel, de Groenblauwe Zone tussen Moordrecht en Westergouwe en het Restveengebied worden hier genoemd. Het ontsluiten en bereikbaar maken van heel Zuidplas voor dagrecreanten en het realiseren van nieuwe voorzieningen is onderdeel van die ambities. De ontwikkeling in de Zuidplaspolder speelt een grote rol in het bereikbaar maken ervan.

3.3.3 Recreatieschap Rottemeren: Kader en Ontwikkelplan Rottemeren (in ontwikkeling)

Het kader is de basis voor het in opstelling zijnde Ontwikkelplan. Hierin wordt de doorontwikkeling van het Recreatieschap voor de komende 10 jaar vastgelegd. De aanhaking op routes buiten het Middengebied worden hierin benoemd.

3.3.4 Toekomstvisie Hitland (gedeeltelijk gerealiseerd)

Binnenkort zal de huidige visie herijkt worden, waarbij ook wordt gekeken naar de leidende visies van de twee schapspartijen Capelle en Zuidplas. Hoewel de aanhaking op Middengebied minder direct is, zal de betekenis voor heel Zuidplas waaronder het Middengebied sterk toenemen, bij de realisatie van een recreatief netwerk in de Zuidplaspolder. Voor de herijking zal een goede aanhaking op deze nieuwe ontwikkeling dan ook moeten worden meegenomen.

3.3.5 HHSK Watersysteemanalyse (in ontwikkeling)

Het ontstaan van de huidige structuur van de polder is sterk verweven met de waterhuishouding en zijn zo mede bepalend voor het karakter van het gebied. Uit de watersysteemanalyse moet blijken wat technisch gewenst of mogelijk is voor het gebied. Aanhaking op de ecologische en recreatieve doelstellingen is daarbij gewenst. Zo kan het verminderen van het aantal peilvlakken technisch gewenst zijn, maar zou dit idealiter ook bijdragen aan recreatieve gebruiksmogelijkheden van het water.

3.4 Relatie met ontwikkelingen in de regio

In en rondom het plangebied van het Middengebied zijn er relevante landschappelijke ontwikkelingen waarmee nadrukkelijk verbinding wordt gezocht om de blauwe en groene karakter van het Middengebied én de omliggende regio te versterken.

3.4.1 Ontwikkelingen binnen de gemeente Zuidplas

- ***Groenblauwe Zone (gerealiseerd)***
  Er ligt een groen recreatief en ecologisch gebied tussen Moordrecht en Westergouwe. Vanuit het Middengebied is een recreatieve (en ecologische) verbinding mogelijk. Deze verbinding was ecologisch gepland op basis van het beleid van de provincie Zuid-Holland, maar is niet meer actueel. Dit kan echter wel herzien worden. Verbeterkansen liggen hier nog in een betere aanhaking op het (recreatieve)langzaam verkeer netwerk.

- ***Rottemeren (in ontwikkeling)***
  De Rottemeren zal de komende jaren ontwikkeld worden op basis van het kader en koersdocument voor de Rottemeren.

- ***Groene Zone (nog te ontwikkelen)***
  De Groene Zone ligt op afstand van het Middengebied tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel. Bij ontwikkeling wordt ook een betere verbinding tussen Hitland en Rottemeren beoogd. In combinatie met de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder draagt dit bij aan een stevig groen netwerk.

- ***Verbreding A20 en onderdoorgangen 2e en 4e tocht (in ontwikkeling)***
  Onderdeel van de opdracht voor Rijkswaterstaat voor de verbreding van de A20 is het verkleinen van de barrièrewerking tussen het noordelijk deel van de Zuidplaspolder en het gedeelte bij Moordecht. Het gaat hierbij zowel om technisch noodzakelijke opgaven zoals verbreding van de tochten ten behoeve van het watersysteem als het realiseren van recreatieve en ecologische verbindingen. Hierover zijn afspraken gemaakt met Rijk en provincie, die nu verder worden uitgewerkt.

- ***Transitie Restveen (provincie Zuid-Holland / HHSK) (in ontwikkeling)***
  De transitie van het Restveen betreft een langlopende verandering van het huidige agrarisch gebruik naar o.a. nieuw watergebonden teelten, natuur en recreatie. Er is o.a. een recreatieve en ecologische verbinding met het Middengebied gewenst.

3.4.2 Ontwikkelingen in het gebied

- ***Ecologische Verbindingszone (EVZ) en de Groene Waterparel (NNN-zone / provincie Zuid-Holland) (in ontwikkeling)***
  De realisatie van de NNN-gebieden is belegd in Provinciaal beleid en is een opgave die de provincie Zuid-Holland uiterlijk 2027 moet hebben afgerond. De EVZ en de Groene Waterparel zijn ook als ambitie opgenomen in de Structuurvisie Zuidplas 2030. Ze dragen bij aan de ambities voor een groen aantrekkelijk woongebied. Onderdeel van het NNN in Zuid-Holland is het

aanleggen van een aantal ecologische verbindingszones. Tot deze verbindingen behoort de ecologische verbinding Krimpenerwaard - Bentwoud, waarvan trajectdelen in de Zuidplaspolder tot ontwikkeling gebracht zullen worden. In de Verordening Ruimte (VRM) heeft de EVZ een natuurbestemming en loopt door de gemeenten Zuidplas en Waddinxveen. De twee projectgebieden Restveen en Groene waterparel zijn onderdeel van de EVZ als stapstenen. De verbindingszone is op dit moment ingedeeld in prioriteit drie, dat betekent dat de verbinding van regionaal belang is, maar dat er geen budget voor gereserveerd is.

Rond het projectgebied van de EVZ zijn op dit moment verschillende ruimtelijke ontwikkelingen gaande, waaronder de planvorming voor het Middengebied van de Zuidplaspolder, transitie van het Restveen-gebied, nieuwbouw in de gemeente Waddinxveen etc.. Begin 2020 is er een verkenning uitgevoerd naar ontwikkelingen, kansen en beperkingen voor de realisatie van de EVZ (Masterplan EVZ Krimpenerwaard-Bentwoud, Arcadis, april 2020). Naast concrete inrichtingsvoorstellen voor het Restveengebied en inrichtingsprincipes ter hoogte van het Middengebied geeft het rapport ook aan, dat het natuurnetwerk baat kan hebben bij een verplaatsing van het oorspronkelijk beoogde tracé dat in de VRM langs de 4e tocht is geprojecteerd. De verbinding zou in dat geval niet via de groenstructuur in Waddinxveen een vervolg krijgen maar via de Groene Schakel in de gemeente Zuidplas en door het gebied van Recreatieschap Rottemeren (zie kaart op blz 53). Een haalbaarheidsonderzoek moet inzicht geven in de vraag of dit tracé realiseerbaar is en wat de beste ligging is.

3.4.3 Ontwikkelingen buiten Zuidplas

- ***Bentwoud (gerealiseerd)***
  Er is een recreatieve en ecologische verbinding met Middengebied gewenst via de Ecologische Verbindingszone (zie *Ecologische Verbindingszone* hiervoor). Het Bentwoud kan op meerdere manieren bereikt worden, namelijk via de Rottemeren, Ringvaart en Middelweg/ Waddinxveen.

- ***Krimpenerwaard (in ontwikkeling)***
  Er is al een recreatieve vaarverbinding met het Middengebied aanwezig bij Moordrecht en Ver Hitland. Daarnaast is voor de ecologische verbindingszone rand voorwaardelijk dat deze het gebied tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard verbindt (zie Ecologische Verbindingszone).

4 BODEM

4.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities ten aanzien van de ondergrond

De belangrijkste opgave in Zuidplas wat betreft de bodem in het Middengebied is het tegengaan van bodemdaling en het voorkomen van openbarsten van de bodem. Door het peilbeheer in het verleden is de bodem steeds verder ingeklonken, het grondwaterpeil verlaagd en de "beschermende bodemlaag" steeds dunner geworden. Het gebied heeft nu al een grote kweldruk. Kwel uit de ondergrond is in dit gebied zou, ijzer- en voeldselrijk. De kweldruk wordt weliswaar groter bij een stijgende zeespiegel maar is nu ook al aanwezig. Kwel is funest voor het ecosysteem en is dus niet wenselijk.

Daarnaast kent het plangebied heel veel peilgebieden, wat voor het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (HHSK) ingewikkeld is. Er is een wens vanuit het waterschap om het aantal peilgebieden te verkleinen, waardoor beheer van het gebied makkelijker en eenvoudiger wordt (zie ook hoofdstuk 3.1 Landschap: water). Tenslotte zijn de veengronden in het gebied niet de beste gronden om op te bouwen. Ophoging en versteviging van de gronden is noodzakelijk om dit deel geschikt te kunnen maken voor bouwen. In de opgave van bodem en water werkt Zuidplas nauw samen met HHSK.

Er zijn twee onderzoeken uitgevoerd om beeld te krijgen van de kwaliteit van de bodem en de mate waarin de bodem opgehoogd zou moeten worden. In dit laatste onderzoek is ook gekeken naar mogelijkheden voor alternatief bouwen, waarbij de ondergrond van de woningen en infrastructuur anders is dan het ophogen met zand. Dit om mogelijk kosten te besparen en innovatieve bouwwijzen te ontwikkelen.

4.2 Onderzoek bodemkwaliteit

Deltares heeft aanvullend grondonderzoek gedaan bestaande uit 15 sonderingen en 3 om extra informatie over de opbouw van de ondergrond op te leveren en de uitkomsten hiervan vastgelegd in het rapport Voorbelastingen Middengebied Zuidplaspolder (zie Corsa document Z20.001803). Op basis van beschikbare gegevensbronnen is het gebied in 6 deelgebieden onderverdeeld met per deelgebied geldende karakteristieke grondopbouw en diepte van voorkomende samendrukbare lagen. Voor alle 6 onderscheiden deelgebieden zijn zettingsberekeningen uitgevoerd om vast te stellen welke maatregelen (zanddikte, toepassing van verticale drains, effect van consolidatie met onderdruk) nodig zijn om aan de uitgangspunten van de opdrachtgever te kunnen voldoen.

De ondergrond is zeer samendrukbaar in het projectgebied. De maatregelen variëren afhankelijk van de samenstelling en dikte van de samendrukbare ondergrond. In enkele deelgebieden is de toepassing van een traditionele zandophoging inclusief tijdelijke overhoogte mogelijk om aan de restzettingseis van 0,20 m in 10.000 dagen te kunnen voldoen. De zanddikte bedraagt dan 3 á 4 m. De toepassing van verticale drains zal de benodigde zanddikte reduceren en de onzekerheid over restzetting verkleinen. Waar welke zanddiktes nodig zijn om aan de gestelde eis te voldoen zijn uitgewerkt in het rapport van Deltares.

Daarnaast heeft Witteveen+Bos onderzoek gedaan naar de gevolgen van traditioneel bouwen op de toename van kwel (zie Corsa document Z20.001799). De conclusies uit het onderzoeksrapport Beschouwing gevolgen op kwel door bouwen in diepe polders zijn:

- Geen literatuur gevonden op het toenamen van kwel door heipalen;

- Het aanbrengen van traditionele prefab heipalen heeft naar alle waarschijnlijkheid geen/nauwelijks invloed op toename van verticale kwel;
- Verticale drainage kan veel extra kwel veroorzaken als deze wordt doorgetrokken tot een doorlatende laag (dit is niet de bedoeling en verticale drainage moet tot een diepte van 1m boven de zandlaag aangebracht worden; hier valt op te sturen);
- Door het vullen van de WKO-bronnen met bentoniet/cement is mogelijk nog een beperkte toename van kwel mogelijk (vormt een type in de grond gevormde paal);
- Invloed van sonderen op toenamen van kwel is afhankelijk van de bodemgesteldheid en de lokale stijghoogte; nut en noodzaak om de sondeergaten af te dichten lijkt te gering in plangebied.

4.3 Onderzoek alternatief bouwen

Witteveen+Bos heeft ook onderzoek gedaan naar:

1. Methoden van Bouwrijp maken gebieden
2. Methoden van funderen van gebouwen
3. Drijvend bouwen van woningen

De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in het rapport Beschouwing bouwen op slappe bodem in Zuidplaspolder van Witteveen+Bos (zie Corsa document Z20.001801). De belangrijkste conclusies zijn:

- De traditionele methoden van bouwrijp maken middels integraal ophogen met zand, ophogen middels de cunettenmethode en waar mogelijk partieel ophogen worden als meest haalbare en duurzame grondverbeteringsmethoden voor het plangebied gezien. Belangrijk hierbij is de flexibiliteit in de planvorming en de grote mate van zekerheid dat zettingen beheerst zijn. Omdat lichtgewicht ophoogmaterialen en paalmatrassen relatief dure oplossingen zijn, zal hier minder snel voor gekozen worden (waarschijnlijk alleen op gebieden waar bijvoorbeeld vanwege aanwezige infrastructuur niet kan worden opgehoogd). Op de kreekruggen is een traditionele benadering (cunettenmethode) meest geschikt en duurzaam uitgaande van een passende bepaling van een optimaal peil en drooglegging.
- Drijvend bouwen wordt slechts in beperkte omvang haalbaar geacht voor het Middengebied Zuidplaspolder. De financiële haalbaarheid – door de hoge kosten en lage bouwdichtheid – is een uitdaging en het noodzaakt een andere ontwerpbenadering voor onder andere de verdeling land en water, de ontsluiting van de wijk, parkeeroplossingen, de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen. De haalbaarheid is tevens afhankelijk van de lokale grondgesteldheid (opbarstgevoeligheid bodem) en de resulterende haalbaarheid van het realiseren van bredere watergangen en plassen. Haalbare omvang waterpartijen dient nader onderzocht te worden o.a. i.r.t. peilopzet en waterkwaliteit. Dominant traditioneel funderen op prefab betonpalen is nog steeds een passende en gewenste oplossing voor grootschalig woningbouw. Funderen op staal wordt niet haalbaar geacht.

4.4 Vertaling van de beleidsmatige en technische uitgangspunten in het masterplan

- Uit de onderzoeken van Deltares blijkt dat de bodemkwaliteit beter is dan vooraf bedacht. Er zijn grotere delen van de bodem geschikt om op te bouwen.
- De ligging van de kreekrug is zuidelijker dan vooraf bekend. Het masterplan is hierop aangepast. Duidelijk is wel dat de kreekrug de beste bouwgrond heeft en dus geschikt is om snel en met minimale ophoging op te bouwen.
- In de berekening is uitgegaan van traditioneel ophogen met zand en bouwen op prefab palen.

5 WATER

5.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities ten aanzien van water

Onderdeel van een duurzame gebiedsontwikkeling (zie ook hoofdstuk 2. Duurzaamheid) is een klimaatgerichte gebiedsontwikkeling. Dit houdt in dat bij gebiedsontwikkeling van het Middengebied in voldoende mate adaptieve en mitigerende maatregelen worden genomen en het beheer van een gebied wordt aangepast aan de veranderende klimatologische omstandigheden.

Peilgebieden

Het ruimtelijk gebruik van de Zuidplaspolder heeft over de jaren heel geleid tot een groot aantal verschillende en versnipperde peilgebieden. Het creëren van een overzichtelijk en robuuste waterstructuur in het Middengebied is hierdoor een complexe opgave. Het is daarom belangrijk en wenselijk om het aantal peilgebieden te verminderen en het watersysteem te vereenvoudigen. Door het gebied integraal opnieuw te ontwikkelen is dit in beginsel ook mogelijk.

Afvalwater

Het afvalwater uit het te ontwikkelen Middengebied wordt gezuiverd door de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Kortenoord. Deze bevindt zich aan de noordoostkant van Nieuwerkerk aan den IJssel tussen de provinciale weg N219 en de Hollandsche IJssel. De capaciteit van RWZI Kortenoord moet vergroot worden om de extra hoeveelheden afvalwater uit het Middengebied te kunnen verwerken. Daarnaast is de aanleg van een nieuwe persleiding vanuit het Middengebied naar de RWZI nodig. De aanlegkosten hiervan komen ten laste van de exploitatie van het Middengebied.

Waterafvoer

Het waterafvoersysteem in de Zuidplaspolder is in de huidige situatie toereikend. Het uitgangspunt is het zo lang mogelijk vasthouden van het water in het gebied en het zo veel mogelijk hergebruiken van het water. Alleen wanneer sprake is van pieken in de wateraanvoer (bijvoorbeeld bij langdurige regenval) is afvoeren van het overtollige water het uitgangspunt.

De Vierde Tocht is/wordt ter hoogte van de onderdoorgang van de A20 verbreed worden om voldoende afvoercapaciteit te houden.

Watercompensatie

De ontwikkeling van het nieuwe dorp zorgt voor een toename van het aantal vierkante meters verharding in de Zuidplaspolder. Dakoppervlakken en infrastructuur zijn de voornaamste veroorzakers van de toename.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) geeft aan dat in het kader van de watertoets circa 15% van de toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met nieuw oppervlaktewater. De watertoets is het afstemmingproces tussen een planontwikkelaar en de waterbeheerder. Het doel van deze afstemming is het element water een volwaardige plek te geven bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het te compenseren water moet onderdeel zijn van het watersysteem en het betreft een compensatie in oppervlakte. Het verbreden van watergangen is dus compensatie, maar het verdiepen daarvan niet.

Watercompensatie is noodzakelijk om eventuele negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkomen en de kansen voor een betere waterhuishouding in het gebied te benutten.

Waterberging dient waar mogelijk zoveel mogelijk "op eigen terrein" te worden gerealiseerd om droogte en bodemdaling in het gebied tegen te gaan. Een evenwichtige verdeling van het oppervlaktewater over het gebied is dus veel beter dan het realiseren van een groot meer aan de rand van het dorp. Het verdelen van het oppervlaktewater biedt ook kansen voor recreatie en het tegengaan van hittestress in het nieuwe dorp.

5.2 Onderzoek waterssysteem

Aan bureau Witteveen+Bos is opdracht verleend voor het vervolgonderzoek watersysteem. De uitkomsten zijn vastgelegd in Beschouwing watersysteem Zuidplaspolder (zie Corsa document Z20.001800).

6 RUIMTELIJKE ORDENING EN (OVERIGE) OMGEVINGSASPECTEN

6.1 Relatie met de Omgevingsvisie

Parallel aan het opstellen van het masterplan van het Middengebied wordt gewerkt aan het opstellen van de Omgevingsvisie Zuidplas. De omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet en vervult een functie die zich het best laat vergelijken met die van de huidige structuurvisie (Structuurvisie Zuidplas 2030). De omgevingsvisie geeft de lange-termijndoelen weer op het gebied van de fysieke leefomgeving en vormt het kader waarbinnen toekomstige omgevingsplannen worden opgesteld. De ontwikkeling van het Middengebied wordt – als belangrijke ontwikkelopgave binnen de gemeente - ook in de omgevingsvisie benoemd. Het vastgestelde masterplan Middengebied zal geïntegreerd worden in de vast te stellen Omgevingsvisie.

Nadat besluitvorming omtrent het masterplan heeft plaatsgevonden, zal de ontwikkeling van het Middengebied planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden via een of meerdere omgevingsplannen.

6.2 Uitgangspunten gezonde leefomgeving

De GGDHM heeft voor het nieuwe dorp een onderzoek gedaan naar belangrijke gezondheidskundige effecten voor de omwonenden. Dit betreft de luchtkwaliteit, geluidsoverlast, elektromagnetische velden (EMV), binnenklimaat, woonomgeving en communicatie. De uitwerking van dit advies is terug te vinden in de bijbehorende rapportage. De specifieke uitgangspunten met betrekking tot een gezonde leefomgeving voor het nieuwe dorp, op basis van de bevindingen van de GGDHM, zijn:

1. Houd een afstand aan van minstens 300 meter tussen gevoelige bestemmingen (waaronder woningen) en de A20;
2. Houd een afstand van minstens 50 meter tussen gevoelige bestemmingen (waaronder woningen) en de N219;
3. Let op de geluidsbelasting van de A20, N219 en het spoor. Om te zorgen voor een gezonde geluidsbelasting van maximaal 50 L_{den} en 40 L_{night} zijn geluidbeperkende maatregelen nodig;
4. Besteed al in de ontwikkelfase aandacht aan een gezond binnenklimaat;
5. Denk in iedere fase na over een gezonde woonomgeving en wat dat voor de Zuidplaspolder betekent;
6. Betrek de GGDHM in iedere fase van het project. De GGDHM kan meedenken en adviseren over geschikte maatregelen en over gezondheidsbevordering in de leefomgeving.

Naast de specifieke uitgangspunten heeft de GGDHM ook algemene uitgangspunten opgesteld. Deze sluiten voor een groot deel aan bij de uitgangspunten van sport en buitenruimte. Ook deze uitgangspunten dragen bij een gezonde leefomgeving voor de bewoners van het nieuwe dorp:

1. Een rookvrije omgeving voor kinderen;
2. Voor iedereen zijn er dichtbij aantrekkelijke plekken;
3. De leefomgeving draag bij aan een gezond gewicht;
4. Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
5. Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.

6.3 ODMH Milieuonderzoek en inventarisatie omgevingsaspecten

Volgend uit een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Zuidplas als ambitie om bij ruimtelijke ontwikkelingen een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te kunnen borgen. Daarbij wordt aangesloten op landelijke wetgeving, zoals deze bijvoorbeeld volgt uit de Wet Geluidhinder, Wet Luchtkwaliteit en de Wet Geurhinder en Veehouderij. Ook heeft de gemeente haar eigen beleid, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in Beleidsregel Hogere Waarden (d.d. 2012) en de Beleidsvisie Externe Veiligheid (d.d. 2013). Het beleid is bedoeld om én een goed woon- en leefklimaat te garanderen én maatwerktoepassingen mogelijk te maken. De gemeente wil hiermee –als groeigemeente- op een verantwoorde wijze voldoende ruimte bieden aan ontwikkelingen.

Bij de ontwikkeling van het Middengebied is een divers palet aan bestaande functies en infrastructuur relevant, die elk op hun eigen manier de ontwikkelingsmogelijkheden van het Middengebied (kunnen) beïnvloeden. De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft hiervan een inventarisatie gemaakt in het *Milieuonderzoek Middengebied Zuidplaspolder* die als Corsa document Z21.000185 bij het Masterplan is gevoegd.

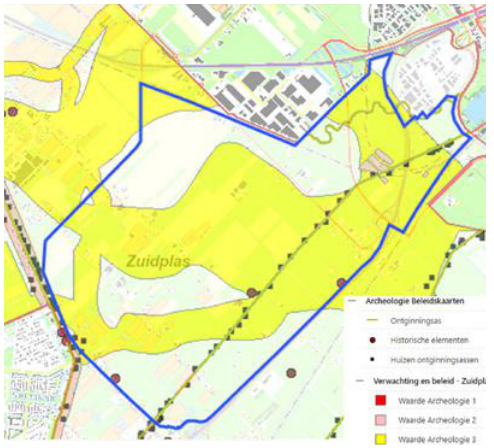
Uit oogpunt van geluid, geur, luchtkwaliteit is ervoor gekozen om het nieuwe dorp op zo groot mogelijke afstand te leggen van (hoofd-)infrastructuur zoals de rijkswegen en de spoorlijnen (zie kaart positionering van het dorp op blz 41). De provinciale wegen N219 en N457 (Moordrechtboog) liggen op voldoende afstand. De Middelweg heeft in haar huidige vorm invloed. De eerste fase van het Middengebied (500-1.000 woningen) zal via de bestaande Middelweg op de Moordrechtboog (N457) worden ontsloten. Als gevolg hiervan zal dit gedeelte van de Middelweg dan een 50 km/uur gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom worden.

De bedrijven die in het milieuonderzoek behandeld worden, kunnen vanwege hun geurzone de ontwikkelingen belemmeren. Bij de overige bedrijven in de bedrijvenlijst zijn deze milieuzones niet aanwezig of zodanig klein, dat bij de nadere uitwerking de eventuele belemmeringen op perceelsniveau beoordeeld kunnen worden. Bedrijven die milieuhinder (geur- en geluidscontouren) veroorzaken voor de toekomstige ontwikkeling worden aangekocht of verplaatst.

De ligging van het nieuwe dorp in het Middengebied valt in grote mate samen met de in het gebied liggende kreekrug. Deze kreekrug heeft op basis van het bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie een archeologische waarde toegekend gekregen. Tevens zijn in het gebied restanten te vinden van een oude Duitse verdedigingslinie uit de Tweede Wereldoorlog. Deze restanten liggen nabij de spoorlijn Gouda-Waddinxveen. Uit nader archeologisch onderzoek zal moeten blijken wat hier exact ligt, zodat bij het ruimtelijk plan bepaald kan worden hoe hiermee wordt omgegaan.

Bij het opstellen van het ruimtelijk plan (omgevingsplan) zal nader onderzoek plaats moeten vinden naar:

- Geluid
- Flora en fauna
- Niet-gesprongen explosieven (NGE)
- Archeologie

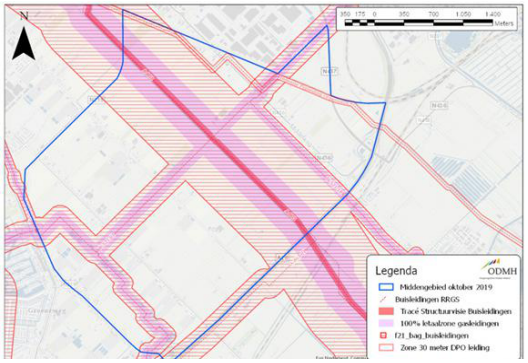


Archeologische waardenkaart

Milieueffectrapportage (MER) en Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)
In de verdere planvorming zullen de omgevingsaspecten en omgevingseffecten nader onderzocht moeten worden. De omgevingseffecten zullen in een milieueffectrapportage (MER) inzichtelijk worden gemaakt. Bij het Masterplan is de *Notitie van Reikwijdte en Detailniveau (NRD)* gevoegd, welke inzicht geeft in de te onderzoeken elementen in de milieueffectrapportage (zie Corsa document Z21.000353).

6.4 Beleidsmatige en technische uitgangspunten ten aanzien van externe veiligheid

De gemeente wenst zorgvuldig om te gaan met de veiligheid van haar inwoners. De uitgangspunten hiertoe zijn vastgelegd in de Beleidsvisie Externe Veiligheid (d.d. 2013). Verder is de Structuurvisie Buisleidingen van belang gelet op de aanwezigheid van een leidingstrook (breedte 70 meter) door het plangebied.
Met de komst van de Omgevingswet vindt er een relevante stelselwijziging plaats op het gebied van 'omgevingsveiligheid'. Het nieuwe uitgangspunt is dat mensen, zonder aanvullende maatregelen, binnen de aandachtsgebieden onvoldoende zijn beschermd, ook binnen.



Ligging buisleidingen

Plangebied
Dit veiligheidsaspect is temeer relevant aangezien er diverse (hoofd-) gasleidingen door het plangebied liggen. Deze leiden op grond van de stelselwijziging op het gebied van omgevingsveiligheid tot onderstaande brandaandachtsgebieden (rood gearceerd gebied).

Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente een risicoberekening heeft laten uitvoeren op basis van huidige wet- en regelgeving. Door de Omgevingsdienst Midden-Holland is de *Rapportage Risicoberekeningen aardgasleidingen Middengebied Zuidplas,* als bijlage van het Milieuonderzoek opgesteld (zie Corsa document Z21.000185). Hieruit volgt dat in de huidige situatie het groepsrisico voor alle gasleidingen kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Voor de toekomstige situatie is het hoogte groepsrisico berekend bij de gasleiding A-553. Het groepsrisico bedraagt op deze kilometer 0.51 maal de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico –een kritieke drempelwaarde- wordt dus niet overschreden. Antea Group heeft daarom nader onderzoek verricht naar de omgang met brandaandachtsgebieden in het Middengebied (zie Corsa document Z20.002581). De voornaamste constateringen uit het rapport *Omgang met brandaandachtsgebieden* zijn:

- Door het plangebied lopen diverse gasleidingen: de leidingenstrook langs de Vierde Tocht is hierbij het meest relevant;
- Het relevante veiligheidsrisico betreft een fakkelbrand als gevolg van graafschade aan leidingen;
- De geadviseerde aanpak is in hoofdzaak de leidingenstrook ontoegankelijk te maken voor graafvoertuigen door aanleg extra watergang langs leidingenstrook Vierde Tocht en door kwetsbare voorzieningen (scholen, verpleeghuizen, kinderdagverblijven) op zo groot mogelijke afstand van de gasleidingen plaatsen;

- Het eventueel verplichten van bouwkundige maatregelen (60 minuten brandwerend) aan de woningen is een bevoegdheid van de gemeente onder de Omgevingswet (bij omgevingsplan)
- Het treffen van deze bouwkundige maatregelen bij (beperkt) kwetsbare objecten wordt minder opportuun geacht: verhoudingsgewijs levert dit beperkte extra veiligheid terwijl het wel nadelen oplevert ten aanzien van de bouwkosten en de ontwerp- en gebruiksmogelijkheden van de woningen.

6.5 Beleidsmatige en technische uitgangspunten stikstof

Omdat de wet- en regelgeving inzake de stikstofdepositie aan verandering onderhevig is, is in dit kader door Antea Group een onderzoeksrapport opgesteld, *Onderzoek Stikstofdepositie Middengebied (*zie Corsa document Z21.000184).

Antea Group concludeert dat het voornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Door het verdwijnen van bedrijvigheid met stikstofemissies is er sprake van een afname van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Hiermee is geen sprake van een significante verslechtering op de Natura 2000-gebieden.

7 VOORZIENINGEN

7.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities ten aanzien van voorzieningen

Voorzieningen geven het dorp een zogenoemde 'ziel'. Het draagt bij aan onder andere de gezondheid van mensen, plezierbeleving en de verbinding met elkaar. Daarom is het van belang om een goed passend voorzieningenaanbod te hebben voor het dorp. We kijken hierbij naar drie thema's:

1. **Urgentie**: Het dorp heeft, zoals zojuist beschreven, een ziel nodig. Een dorp van deze omvang kan niet alleen bestaan uit woningen maar heeft echt een aantal noodzakelijke voorzieningen nodig. Daarnaast is er de roep voor ontmoeting. Dit past bij het dorpse wonen en zien we ook terug in de andere dorpen van Zuidplas.
2. **Inclusiviteit**: Met het aanbod van voorzieningen willen we aanvullend en vergrotend te werk gaan ten opzichte van de andere dorpen in Zuidplas. Het moet een toevoeging zijn voor het dorp zelf, maar ook gemeente-breed. Het is niet de bedoeling om 'concurrerend' met de andere dorpen te zijn. Inclusiviteit betekent ook dat iedereen mee kan doen. Voor de voorzieningen betekent dit dat ze toegankelijk moeten zijn voor jong, oud, beperkt en alle doelgroepen die daartussen vallen.
3. **Toekomstbestendig**: De voorzieningen dienen, voor zover dat mogelijk is, multifunctioneel inzetbaar te zijn. We streven naar optimaal gebruik, weinig leegstand en duurzame voorzieningen. Daarnaast is het van belang om de voorzieningen zo in te richten dat ze voor iedereen toegankelijk zijn.

Vanuit sociaal en maatschappelijk belang liggen er ook diverse beleidsstukken ten grondslag voor het formuleren van uitgangspunten en ambities voor het nieuwe dorp. Om hier een zo goed mogelijk beeld van te krijgen hebben we de volgende beleidskaders Sport & Bewegen, GGD & Gezonde leefomgeving, onderwijs, jeugd & zorg, cultuur & ontmoeting uitgelicht. Deze worden kort beschreven met de belangrijkste uitgangspunten en ambities die van invloed zijn op het beoogde voorzieningenniveau voor (het nieuwe dorp in) het Middengebied.

7.1.1. Sport en bewegen

Op het gebied van sport is er een sportvisie opgesteld. In deze visie zijn de ambities opgenomen voor sport en accommodaties tot 2030. Deze ambities liggen in lijn met eerdergenoemde thema's en zijn:

1. In Zuidplas kan iedereen meedoen;
2. In Zuidplas werken we zoveel mogelijk samen;
3. In Zuidplas heeft de jeugd de toekomst;
4. In Zuidplas kan je overal sporten in alle dorpen.

Deze ambities geven, samen met de ambities van de GGDHM, richting aan de in te vullen sport- en buitenruimte op het gebied van sport, bewegen en gezondheid.

Een aantal andere uitgangspunten die van belang zijn:

1. Gymzalen worden in principe niet meer gebouwd, we streven er naar om sporthallen te faciliteren of zogenoemde 'beweegboxen'. Dit in het kader van optimaal gebruik door meerdere afnemers en multifunctionaliteit van een sporthal;
2. Kantines/clubgebouwen worden niet gefaciliteerd door de gemeente maar is een aangelegenheid van de sportvereniging zelf;
3. Alle sportfaciliteiten dienen zo multifunctioneel als mogelijk te worden ingericht. Passend bij de behoeften van afnemers, inwoners en maatschappelijke instellingen.

7.1.2. Onderwijs

Voor wat betreft het onderwijs hebben gemeenten de zorgplicht om te zorgen voor voldoende huisvesting. Gemeente Zuidplas heeft voor de periode 2018-2022 een integraal huisvestingsplan (IHP) opgesteld. In dit IHP staan de beleidskaders beschreven en uitgewerkt met betrekking tot de huisvesting van het onderwijs.

Voor het nieuwe dorp is hier nog geen doorkijk voor gegeven. Op basis van rekenmodellen, uitgangspunten en ambities worden de volgende kaders meegenomen voor de huisvesting van het onderwijs:

1. Voor het primair onderwijs worden alleen nog ingezet integrale kindcentra (IKC). Dat wil zeggen dat onderwijs, BSO's en peuteropvang in hetzelfde gebouw plaats vinden;
2. Een belangrijk aspect hierbij is dat de gemeente voor kinderopvang en BSO's alleen ruimte beschikbaar stelt maar dit verder niet faciliteert;
3. Bij het eerste uitgangspunt is het mogelijk en wenselijk om scholen te clusteren;
4. We streven er naar om thuis nabij onderwijs te faciliteren;
5. Net als de uitgangspunten van sport, streven we naar multifunctioneel gebruik van de voorzieningen;
6. De ambitie ligt er om volledig voortgezet onderwijs aan te kunnen bieden in Zuidplas. Dit is nu nog niet het geval. Hierin is het nieuwe dorp een mogelijkheid tot het faciliteren van een middelbare school.

7.1.3. Jeugd en zorg

Net als bij onderwijs is de gemeente tot een aantal zaken verplicht. Zo is het van belang om een Centrum Jeugd en Gezin (CJG) te faciliteren. Een CJG heeft verschillende soorten locaties. De grootte van het dorp bepaald wat voor locatie er moet komen. In de eerste fase van het nieuwe dorp (4.000 woningen) heeft het CJG voldoende aan een B-locatie. Dat wil zeggen dat ze een behandelruimte gedurende een werkweek maar voor maximaal 50% gebruiken. Deze locatie zou dus prima gedeeld kunnen worden met andere instellingen en dus multifunctioneel ingezet kunnen worden.

Wanneer het dorp doorgroeit naar 8.000 woningen voldoet een B-locatie niet meer en zal er een A-locatie moeten komen voor het CJG. Dit houdt in dat de locatie volledig in gebruik wordt genomen door het CJG en deze niet meer gedeeld en/of multifunctioneel ingezet kan worden. Een specificatie van de exacte eisen staan vermeld in een rapportage van het CJG.

Eerste lijn zorgvoorzieningen zoals een huisarts, apotheek en fysiotherapeut dienen op dezelfde manier behandeld te worden als een kinderopvang of BSO. De gemeente is verplicht hier ruimte voor vrij te maken maar hoeft dit niet te faciliteren. Vanuit de GGDHM zijn er wel richtlijnen meegegeven welke ruimtebehoefte er nodig is voor een huisartsenpraktijk en een apotheek. Deze richtlijnen zijn overgenomen.

In het nieuwe dorp wordt ook 'beschut wonen' gefaciliteerd. Beschut wonen is een laatste stap voor mensen die terugkeren in de maatschappij. Zij hebben geen dagelijkse afspraken, controles of dagbestedingen maar moeten wel in de gelegenheid zijn om op sporadische momenten in gesprek te gaan met professionals. Deze behandelruimtes moeten door de gemeente wel gefaciliteerd worden maar kunnen prima gecombineerd worden met andere maatschappelijke voorzieningen zoals een buurthuis.

7.1.4. Cultuur en ontmoeting

In 2019 is de Cultuurvisie Zuidplas 2023 vastgesteld. Ook voor cultuur geldt dat inclusiviteit, toekomstbestendig en multifunctionaliteit van belang zijn. Daarom streven we naar gecombineerde accommodaties en activiteiten. De ambities voor cultuur zijn:

- De gemeente Zuidplas beschikt over een goed voorzieningenniveau dat past bij de grootte van de gemeente;
- Het culturele aanbod draagt bij aan bij de identiteit van de dorpen en de ontwikkeling daarvan;
- Voor het borgen van cultuur voor de toekomst is het wenselijk dat we het bestaande blijven koesteren, meebewegen en vernieuwen;
- Cultuur is van iedereen voor iedereen. Cultuur is overal of zou overal kunnen zijn;
- We streven naar een ontmoetings- en/of broedplek voor diverse doelgroepen.

Voor wat betreft de ontmoetings- en/of broedplek is het van belang dat ook deze multifunctioneel wordt ingezet. Er moeten mogelijkheden zijn voor workshops, ontmoeting, lezingen, dagbesteding en voor alle doelgroepen toegankelijk.

Voor jongeren is er specifiek opgenomen dat er in elk dorp, dus ook het nieuwe dorp, een jongeren ontmoetingsplek (JOP) moet zijn. Dit kan een overdekte keet zijn nabij een buurthuis, speelterrein of elders in de buitenruimte worden geïntegreerd.

7.2 Vertaling van de beleidsmatige en technische uitgangspunten in het Masterplan

Alle bovenstaande ambities en uitgangspunten vertalen zich in een doorkijk naar benodigde voorzieningen in het nieuwe dorp. Hierin zijn alle ambities en beleidskaders verwerkt en afgezet tegen het aantal beoogde inwoners.

De benodigde voorzieningen voor het nieuwe dorp zijn in onderstaand overzicht geplaatst. Daarbij zijn de verschillende woningbouwfasen uitgewerkt per voorziening. In de eerste kolom zijn de voorzieningen weergegeven. De vier kolommen erna geven de aantallen weer per woningbouwfase. In de laatste kolom staan mogelijke combinaties weergegeven van verschillende voorzieningen. Zo kunnen bijvoorbeeld alle blauwe bolletjes met elkaar gecombineerd worden maar zou het ook mogelijk zijn om juist te kiezen om de groene bolletjes met elkaar te combineren.

Wat hier niet staat vermeld is de gereserveerde ruimte per voorziening. Deze zijn opgenomen in de referentienormen voor het nieuwe dorp.

Wat	Benodigde aantallen bij 4.000 woningen	Benodigde aantallen bij 6.000 woningen	Benodigde aantallen bij 7.000 woningen	Benodigde aantallen bij 8.000 woningen	Multifunctioneel in te zetten
Sporthallen aantal **geen gymzalen sportvisie*	1 *(2 indien voortgezet onderwijs)*	2	2 *(3 indien voortgezet onderwijs)*	3	
Sportvelden (afhankelijk van de sport)	3	5	5	6	
Zwembad (n.t.b. Middengebied of elders)	*1*	*1*	*1*	*1*	
Ruimte voor kunst, cultuur en evenementen	1	1	1	1	
Ontmoetings- en/of broedplek (jong & oud)	1	1	1	1	
JOP (jongeren ontmoetingsplek)	1	1	1	1	
Onderwijs PO aantal	3	5	6	7	
Kindplaatsen aantal (gekoppeld aan IKC)	1	2	3	3	
Onderwijs VO (n.t.b. Middengebied of elders)	*1*	*1*	*2*	*2*	
CJG	B Locatie	B Locatie	A Locatie	A Locatie	
Huisarts	1	2	2	3	
Apotheek	1	2	2	3	
Overige zorg (fysio/logopedist etc.)	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	

8 ECONOMIE

8.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities ten aanzien van economie

De gemeente Zuidplas is doorsneden door 2 snelwegen (de A12 en de A20) en 2 spoorlijnen (verbinding met Den Haag en Rotterdam). Daarnaast wordt ook de Hollandse IJssel gebruikt voor (container)vervoer van en naar de haven van Rotterdam. Tegelijkertijd ligt de gemeente Zuidplas ook tussen de steden Rotterdam, den Haag en Gouda (en ook Utrecht).

De gemeente Zuidplas is een pendelgemeente (forensengemeente). Veel werkgelegenheid ligt in de grote steden om ons heen. Goede mobiliteitsverbindingen zijn dus essentieel. De woningbouwopgave in het Middengebied zorgt dus voor een nog grotere mobiliteitsvraag. Goede verbindingen (fiets/auto en OV) zijn dus essentieel voor de bewoners van het nieuwe dorp.

Daarbij is het ook van belang om werkgelegenheid in het nieuwe dorp te bieden en een combinatie van wonen en werken mogelijk te maken. Dit is bovendien in het kader van de Omgevingsvisie en Economische Visie van Zuidplas van belang.

Daarnaast is er ook vraag naar een nieuw bedrijventerrein. Nodig om bedrijven uit het Middengebied een nieuwe plek te geven, maar ook om een plaats te geven aan groeiende bedrijven in de gemeente die op het huidige bedrijventerrein zich niet meer kunnen ontwikkelen en bedrijven uit de omliggende gemeenten (Rotterdam) waar bedrijventerreinen transformeren naar woonlocaties. Een toename van het aantal woningen leidt ook tot een toename van het arbeidspotentieel en daarmee tot een toename aan de behoefte aan ruimte voor werkgelegenheid, ook voor de meer innovatieve bedrijven.

8.2 Onderzoeken economie

De economie van Zuidplas heeft een aantal interessante kenmerken: het is een forensengemeente, heeft een bevolking met een sterke sociaal-economische status en is daarbij sterk in glastuinbouw en industrie.

Werkgelegenheid en sectoren

- Zuidplas is een bedrijvige gemeente, maar geen centrumgemeente voor werkgelegenheid. Maar de werkgelegenheid ontwikkelt zich wel goed en iets beter dan de landelijke trend (tabel 3.2).
- De dichtstbijzijnde grotere gemeenten (Rotterdam, Gouda, Capelle aan den IJssel) zijn uiteraard de belangrijkste pendelgemeenten voor Zuidplas (tabel 3.3).
- Zuidplas heeft relatief veel industrie (figuur 3.2). Bij industrie gaat het nu vaak om kennisintensieve bedrijvigheid met een hoge toegevoegde waarde. In Zuidplas ligt zowel het aantal bedrijven (17%) als het aantal banen (25,6%) veel hoger dan landelijk.

Tabel 3.2 Werkgelegenheid Zuidplas en Midden-Holland

	Aantal banen (2018)	*Aantal banen per 100 leden beroepsbevolking (2018)*	*Aantal banen per 1.000 inwoners 15-74 jaar (2019)*
Zuidplas	15.300	64	577
Nederland		-	677
Midden-Holland, waarvan ...	94.500	77	-
Gouda	37.100	99	655
Krimpenerwaard	16.300	58	503
Bodengraven-Reeuwijk	14.200	77	646
Waddinxveen	11.600	84	637

Bron: CBS StatLine, waarstaatjegemeente.nl (banen per 1.000 inwoners)

Zzp'ers

Zuidplas telt veel zzp'ers (tabel 3.6). Zelfstandigheid wordt een steeds belangrijker onderdeel van de economie.

Tabel 3.2 Werkgelegenheid Zuidplas en Midden-Holland

	Aantal banen (2018)	*Aantal banen per 100 leden beroepsbevolking (2018)*	*Aantal banen per 1.000 inwoners 15-74 jaar (2019)*
Zuidplas	15.300	64	577
Nederland		-	677
Midden-Holland, waarvan ...	94.500	77	-
Gouda	37.100	99	655
Krimpenerwaard	16.300	58	503
Bodengraven-Reeuwijk	14.200	77	646
Waddinxveen	11.600	84	637

Bron: CBS StatLine, waarstaatjegemeente.nl (banen per 1.000 inwoners)

Het aantal zzp-ers - in Zuidplas oververtegenwoordigd - groeit nog steeds en veel van die zzp-ers werken vanuit huis. Dit leidt vaak tot vraag naar half-formele werkplekken (bibliotheken, cafés) en ontmoetingsplekken en vergaderlocaties.

Voor veel zzp'ers kan Zuidplas een goede biotoop zijn, bijvoorbeeld voor professionals uit de steden, die meer ruimte en een andere woonkwaliteit zoeken. Dat vraagt bij nieuwbouwplannen om een visie op functiemenging, mogelijkheden voor studio's of andere praktijkruimtes aan huis, tijdelijke bestemmingen, et cetera. Dat is maatwerk, maar zeker voor het Middengebied/Vijfde Dorp van belang.

8.3 Onderzoeken bedrijventerrein

Het onderzoek voor de regionale bedrijventerreinenstrategie van Stec Groep, *Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland*, schetst de stand van zaken in Zuidplas:

- De kwaliteit van de bedrijventerreinen is nu nog toereikend, maar duurzaamheid en energietransitie zijn belangrijke opgaven en hier en daar dreigt veroudering
- Er is nog enig aanbod beschikbaar (kleinere kavels) beschikbaar op Gouwe Park, het Ambacht in Moordrecht en het Nijverheidscentrum in Zevenhuizen
- Knibbelweg-Oost is in planning als onderdeel van de A12-corridor (grootschalige logistiek)
- Gouwe Park 2 en Gouweknoop bieden nog kansen voor ontwikkeling.

Er liggen nu nog geen grote transformatie- of revitaliseringsopgaven voor op de bestaande bedrijventerreinen. Op de langere termijn ligt er wellicht wel een discussie in het verschiet over het Nijverheidscentrum in Zevenhuizen. Dat ligt door de nieuwbouwwijk Koningskwartier nu ingeklemd tussen woonwijken.

De *Regionale bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland* van Stec Groep concludeert dat er vraag is naar (circa 79-92 hectare) bedrijventerreinen, hoofdzakelijk vanuit traditionele sectoren. Uit de vertaling van de behoefteprognose van bedrijventerreinen blijkt dat er nog een uitbreidingsvraag bestaat in Midden-Holland in de periode 2019 tot en met 2030, voornamelijk afkomstig van groeiende, reeds bestaande bedrijven. Deze uitbreidingsvraag moet (grotendeels) in de regio gefaciliteerd worden; een groot deel is ge- en verbonden aan de regio.

Marktonderzoek Gouweknoop

In opdracht van de gemeente Zuidplas heeft de Stec Groep een marktonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van een nieuw bedrijventerrein in de Gouweknoop, Potentieel bedrijventerrein Gouweknoop (zie Corsa document Z20.001798).

De conclusies uit het marktonderzoek zijn de volgende:

- Het onderzoeksgebied in de Gouweknoop (ruim 60 hectare bruto en ongeveer 35/45 hectare netto) is een aantrekkelijke plek voor de huisvesting van bedrijven. Vanwege ligging en bereikbaarheidsprofiel beschikt de locatie over een aantal potentiële unique selling points (USP's). Unieke locatiekwaliteiten zijn:
    - Geschikt voor hogere milieucategorieën
    - Goede bereikbaarheid voor (vracht)autoverkeer
    - Gunstige ligging ten opzichte van consumenten en arbeidspotentieel
    - Kansrijk 'overloopgebied' voor de Rechter Maasoever
    - Zichtlocaties A20 en N457

De analyses laten zien dat er marktvraag en -behoefte is voor een bedrijventerreininvulling:

- De meeste behoefte is zichtbaar vanuit het midden- en kleinbedrijf. Het nog beschikbare aanbod in regio Midden-Holland kan niet voorzien in de ruimtevraag. Het gaat om lokale bedrijven uit Zuidplas die geen groeiruimte hebben (of uitgeplaatst moeten worden i.v.m. woningbouwontwikkeling Het Vijfde Dorp) en bedrijven uit de directe omgeving (met name Waddinxveen en Gouda). Het gaat vooral om bedrijven in de handel en logistiek, maar ook om bedrijven in industrie (en agrifood), bouw en reparatie en dienstverlenende sectoren.
- Er is grote behoefte aan nieuw bedrijventerrein geschikt voor hogere milieucategorie bedrijven waaronder in nieuwe circulaire businessmodellen. In regio Midden-Holland is geen uitgeefbaar HMC-aanbod en er wordt ook enige vraag verwacht door 'overloop' vanuit deze doelgroep uit de Rotterdamse regio (Rechter Maasoever: A20-corridor). Daarbij komt dat name binnenstedelijke locaties met HMC-ruimte onder toenemende transformatiedruk staan.

Nadere analyses bedrijventerrein in de Gouweknoop

In opdracht van de gemeente Zuidplas heeft Stec Groep ook nadere analyses (zie Corsa document Z21.000044) uitgevoerd naar:

- De geschiktheid van en vraag naar ruimte voor HMC-bedrijvigheid, welk uitgiftepatroon verwacht kan worden vanaf 2040 en wat een reële grondprijs is voor een bedrijventerrein in de Gouweknoop;
- De verschillende scenario's en opbrengsten en risico's voor de beoogde uitgiftepatroon;
- De marktpotentie voor circulaire en innovatieve bedrijven en andere type bedrijvigheid dat bijdraagt aan een ambitieus bedrijventerrein, in het kader van de beoogde uitgiftepatroon.

Stec Groep constateert en adviseert het volgende:

- De aard van bestaande HMC-bedrijvigheid is geen beperking voor de ambitie van de gemeente om gesloten gebouwen betreffende HMC-bedrijvigheid te realiseren.
- Van HMC-bedrijven die op dit moment niet op een transformatielocatie zijn gevestigd wordt in de periode < 10 jaar in het marktgebied van de Gouweknoop een aanvullende marktdynamiek van in totaal 12,4 hectare (o.b.v. huidige omvang) verwacht.
- Het advies is om, bij voorkeur grenzend aan Distripark, in beginsel een kleine

HMC-bedrijvenontwikkeling te faciliteren volgens het lage scenario (ca. 8 hectare netto) en deze fasegewijs uit te breiden tot een deelgebied dat een omvang van in ieder geval 20 à 30 hectare netto kan bereiken.

- Voor de Gouweknoop is het reëel om in te zetten op voornamelijk kavels met een omvang van 5.000 tot 25.000 m^2, eventueel met de mogelijkheid om verschillende kavels te combineren tot een grotere kavel en/of om de kleinste kavels op te delen kleinere delen.
- Het is advies is om de 'reguliere' bedrijven en HMC-bedrijven op de bedrijventerreinen zoveel als mogelijk fysiek van elkaar te scheiden om clustering te faciliteren omwille de toekomstbestendigheid en courantheid van de bedrijventerreinen.
- Zonnepanelen op daken van 'reguliere' en HMC-bedrijven (dubbelgebruik) is een reële mogelijkheid, voornamelijk voor de ruimte-extensieve bedrijfsvoering.
- Vanwege de grillige markt voor dergelijke bedrijven en het lage aantal aan potentiële vestigende partijen is het moeilijk om aan de voorkant een vast uitgiftepatroon voor HMC-bedrijven te voorspellen. De verwachting is dat de bulk van de markt als gevolg van de grote transformatieopgave eerder voor dan na 2030 in beweging gaat komen. In de eerdere marktanalyse van Stec Groep wordt verwacht dat de totale marktvraag voor een regionale HMC-hub ongeveer 45 à 50% van de vraag zich voordoet voor 2030.
- Het Distripark en de bestaande interne en externe ontsluiting van dit terrein voldoen aan de eisen voor HMC-bedrijvigheid.
- Voor het HMC bedrijventerreinensegment is een grondprijs van € 230 tot 270 (excl. btw) per m^2 marktconform.
- Voor de ontwikkeling van een circulair bedrijventerrein loont het om niet alleen 'circulaire' bedrijven op basis van de PBL-definitie te willen huisvesten, maar vooral om een brede basis van industrie en hieraan gelieerde logistiek te faciliteren die toegevoegde waarde kunnen hebben als het gaat om duurzaamheid en circulariteit.
- Voor een ambitieus bedrijventerrein kan voor een belangrijk deel in de randvoorwaarden worden vormgegeven, bijvoorbeeld via de inzet op o.a. meervoudig ruimtegebruik en energieneutrale en klimaatadaptieve ontwikkeling.

Op basis van de behoefteraming bedrijventerreinen dat Stec voor de regio Midden Holland heeft uitgevoerd was al aangegeven dat er in de regio Midden Holland behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen. Door de ontwikkeling van het vijfde dorp wordt niet alleen voldaan aan de woonbehoefte, maar ontstaat ook meer behoefte aan nieuwe werklocaties, naast de mogelijkheid om uit te plaatsen bedrijven waar mogelijk een plek te geven. Om die reden is bij de ontwikkeling van het Vijfde Dorp ook gezocht naar een locatie om een nieuw bedrijventerrein vorm te geven (naast woon/werkcombinaties is het dorp zelf). De twee onderzoeken van Stec geven aan dat er mogelijkheden voldoende te zijn om, rekening houdend met de wensen van de gemeente Zuidplas om een duurzaam bedrijventerrein in te richten, een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Zeker als ook de bedrijven uit de omliggende gemeenten uit Midden Holland, maar ook de MRDH regio zich hier mogen vestigen.

8.4 Vertaling van de beleidsmatige en technische uitgangspunten in het masterplan

Zuidplas heeft nu de kans om in een dorpse setting vernieuwend te zijn. Dat betekent dat economie - nog los van de omvang van aantal bedrijfslocaties of arbeidsplaatsen - een integraal onderdeel van de ontwikkeling van het Vijfde Dorp moet zijn. Meest kansrijke thema lijkt dan juist de combinatie van functies en zzp-schap: het nieuwe dorp in Middengebied als biotoop voor kleinschalig ondernemerschap:

- Voldoende mogelijkheden voor werken aan huis is één, maar daarmee heb je nog geen ondernemersklimaat. Dat betekent niet alleen het fysiek mogelijk maken van werken aan huis, maar ook zorgen voor een klimaat dat daarbij hoort: flexibiliteit in omgevingsplannen, acceptatie van verkeer en ontmoeting (parkeren), ov-bereikbaarheid (inclusief ov-fietsen), etc. In de marketing van het gebied is het zaak dat uit te stralen.
- Zuidplas heeft nu geen bedrijfsverzamelgebouw voor startende ondernemers. De markt voor 'losse' werkplekken is een lastige, maar bedrijfsverzamelgebouwen met een bepaald economisch thema vergaat het beter. Dan is meestal sprake van een triple helix samenwerking van overheid, ondernemers en onderwijs. Aansluiten bij de speerpunten uit de economische Visie Midden-Holland biedt dit wel kansen.
- Een kijk op functiemenging vanuit ondernemerschap: ontmoeting, cultuur, werkplekken voor zzp'ers en winkelvoorzieningen bij elkaar, in plaats van een 'traditioneel' winkelcentrum.
- Dat houdt ook een actief en integraal gebiedsmanagement in, inclusief mogelijkheden om flexibel, experimenteel, tijdelijk (en circulair) te bouwen. Zeker in deze tijd laat economie zich niet uittekenen. Vitaliteit van economische functies vraagt om flexibiliteit, ook om leegstand te voorkomen.

9 VERKEER

9.1 Beleidsmatige uitgangspunten en ambities ten aanzien van verkeer

9.1.1 Mobiliteitsvisie Zuidplas

De vigerende visie van de gemeente Zuidplas op mobiliteit is op hoofdlijnen als volgt:

- Zuidplas wil een goed bereikbare gemeente zijn, voor auto, fiets en openbaar vervoer. Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor economische activiteit, vitaliteit en ontplooiing.
- De auto blijft een belangrijke rol vervullen en daarom worden knelpunten in de autobereikbaarheid opgelost. Door de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in en rond Zuidplas zal de automobiliteit de komende periode verder groeien, wat leidt tot opgaven in de doorstroming en bereikbaarheid.
- In veel situaties zijn OV en fiets goede alternatieven voor de auto.
- OV is belangrijk als basisvoorziening. Alle dorpen moeten verbonden zijn met omliggende bestemmingen. Realisme is daarbij wel op z'n plek: gezien de omvang van de dorpen en zwaarte van vervoersstromen zijn de mogelijkheden van omvangrijker OV beperkt. Daar waar dit kansrijk is, kiezen we er wel voor het gebruik van het OV te stimuleren.
- Zuidplas stimuleert fietsgebruik. De fiets is op kortere afstanden een heel goed alternatief voor de auto, mits goed gefaciliteerd. Met de opkomst van de e-bike nemen voor fietsers acceptabele reisafstanden toe.
- In 2030 is het wegennet van Zuidplas gecategoriseerd en ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. Daarnaast werkt Zuidplas aan verbetering van de verkeersveiligheid door middel van gedragsbeïnvloeding.
- Voetgangers en kwetsbare verkeerdeelnemers als scootmobielen hebben een plaats in het beleid en de openbare ruimte wordt ingericht, rekening houdend met deze groepen.

9.1.2 Regionaal Verkeer- en Vervoerplan

Het Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP), dat in gezamenlijkheid met publieke en private partners uit de regio is opgesteld, gaat over bovenlokale c.q. regionale mobiliteitsvraagstukken of over lokale mobiliteitsvraagstukken die vragen om een regionale oplossing. Voor de ontwikkeling van het Middengebied is het van belang een aantal onderdelen van het mobiliteitsbeleid op regionaal niveau uit te werken.

In het RVVP zijn de volgende speerpunten benoemd:

- Doorstroming hoofdroutes voor regionaal autoverkeer optimaal benutten;
- Economische bereikbaarheid voor goederen garanderen langs kwaliteitsnetwerken;
- Doorstroming rond brugopeningen voor auto en scheepvaart;
- Stimuleren OV-gebruik en ketenmobiliteit van en naar grote(re) steden;
- OV in buitengebied borgen, faciliteren kleinschalig collectief vervoer;
- Afmaken van het kwaliteitsnetwerk veilige fietsroutes;
- Bevorderen van de veiligheid op recreatieve wandel- en fietsnetwerken;
- Minimaliseren conflict tussen zwaar (landbouw-) verkeer en zwakkere verkeersdeelnemers;
- Flexibel reisgedrag bevorderen door gebruik van ICT en nieuwe technologie;
- Bevorderen van deelgebruik van mobiliteitsvoorzieningen.

Voor deze tien speerpunten zijn diverse analyses uitgevoerd om concrete projecten te koppelen aan de speerpunten en hoofdopgaven. De kansrijke projecten zijn uiteindelijk opgenomen in het Uitvoeringsprogramma van het RVVP.

In 2021 vindt een actualisatie van het Uitvoeringsprogramma van het RVVP plaats. Door de ontwikkeling van het Middengebied ontstaan kansen om het OV in dit deel van de regio te versterken. Bijvoorbeeld een betere fietsverbinding naar Station Triangel en het realiseren van een extra treinstation op de spoorlijn Gouda-Alphen aan den Rijn die ook voor de wijk Westergouwe van waarde kan zijn. Vanuit de ontwikkeling Middengebied zal het accent dus liggen op:

- Regionale fietsverbindingen die ook een meerwaarde hebben voor de fiets ontsluiting van het Middengebied;
- Doorontwikkeling van OV;
- Deelmobiliteit.

9.1.3 Ontwikkelingen in het gebied

Ambitie snelfietsroute Rotterdam – Gouda (RVVP, Beter Benutten)
De provincie Zuid-Holland doet samen met de gemeenten Gouda en Zuidplas onderzoek naar de haalbaarheid van een ambitieroute tussen Rotterdam en Gouda. Een van de opties is om een hoofdfietsroute door het Middengebied aan te sluiten op de te realiseren brugpassage over het Gouwekanaal. De andere optie is een fietsroute ten noorden van de spoorlijn Rotterdam-Gouda aan te leggen, waarbij vanuit het Middengebied een of meerdere onderdoorgangen onder de A20 nodig zijn om op deze hoogwaardige fietsroute aan te sluiten. Deze onderdoorgangen zullen dan bij de verbreding van de A20 moeten worden meegenomen.

Verbreding A20
Ter verbetering van de doorstroming en vooral de verkeersveiligheid, wordt de A20 tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en Gouda verbreed door Rijkswaterstaat. De verbreding zal tussen 2026 en 2028 gereed zijn. Vanuit deze verbreding wordt nadrukkelijk gekeken om de noordelijke parallelweg langs de A20 aantrekkelijker te maken voor fietsers. Zoals eerder beschreven is het van belang om bij dit project mee te liften als het gaat om realiseren van fietsonderdoorgangen.

9.2 Vertaling van de beleidsmatige en technische uitgangspunten in het masterplan

9.2.1 Fietsen

De betekenis en potentie van de fiets voor de mobiliteit in het Middengebied is groot. Enerzijds worden door het aanleggen van een aantal hoofdfietsverbindingen de stations in de omgeving sneller bereikbaar. Anderzijds is de fiets bij uitstek het vervoermiddel dat het Middengebied met de voorzieningen in de naastgelegen dorpen en recreatiegebieden verbindt. Dit wordt bevestigd door het onderzoek van Royal HaskoningDHV naar de potentie van *Openbaar Vervoer in de omgeving op de ontwikkeling van het Middengebied* (zie Corsa document A21.000136). Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat vooral door inzetten op voorzieningen voor de fiets een reductie op het aantal autoverkeersbewegingen gerealiseerd kan worden.

9.2.2 Station in de omgeving van Gouweknoop (RVVP)

In een gezamenlijke opdracht met de gemeente Gouda is door Movares onderzoek gedaan naar een nieuw treinstation in de omgeving van de Gouweknoop (zie Corsa document Z21.000047). Vanuit het onderzoek is geconstateerd dat een station op de lijn Rotterdam-Gouda (meest gewenst) of Den Haag-Gouda

op korte termijn niet haalbaar is (niet voor 2040). Een vervolgonderzoek naar een station op de R-net lijn tussen Gouda en Alphen aan de Rijn zal worden uitgevoerd om te bepalen of een station op deze lijn een meerwaarde is voor het Middengebied.

9.3.3 Oplossingen autoverkeersontsluiting plangebied

Er is door Goudappel Coffeng een onderzoek gedaan naar mogelijke ontsluitingsvarianten voor autoverkeer voor het Middengebied (zie Corsa document Z20.001802). Uit dit onderzoek kwam naar voren dat een beoogde ontsluiting via de Moordrechtboog (N457) niet de gewenste resultaten oplevert. Om meer duidelijkheid te krijgen op de optimale ontsluitingsvarianten voor autoverkeer is een vervolgstudie uitgevoerd door Royal HaskoningDHV met (vooral) een dynamisch verkeersmodel (zie Corsa documenten Z20.002572, A21.000114, A21.000115). Met een dynamisch verkeersmodel wordt inzichtelijk wat er gebeurt als er beperkingen zijn in wegcapaciteit in een netwerk en de effecten van bijvoorbeeld files en aanpassingen van kruispunten of verkeerslichten.

Uit het onderzoek werd duidelijk dat een ontsluiting op de N219 meer voor de hand lag, aangezien de oriëntatie van toekomstige bewoners van het Middengebied vooral op Rotterdam en Den Haag zal liggen.

Uit de vele varianten en optimalisaties is een voorkeursvariant gekozen. In deze zogenaamde 4H+ variant, wordt ervan uitgegaan dat:

- De eerste fase van het Middengebied (500-1.000 woningen) via de bestaande Middelweg op de Moordrechtboog (N457) wordt ontsloten. Dit deel van de Middelweg wordt dan een 50 km/uur gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom;
- Een volgende fase middels een nieuwe ontsluitingsweg, ter hoogte van de Knibbelweg-oost locatie, op de N219 wordt aangesloten;
- Daarna wordt een nieuwe ontsluitingsweg vanuit het meest westelijk gelegen deel van het Middengebied aangelegd. Deze weg zal als T-aansluiting op de N219 aantakken, tussen de Zuidelijke Dwarsweg en de A20, de Zuidelijke Dwarsweg wordt daarbij losgekoppeld van de N219 voor doorgaand gemotoriseerd verkeer;
- Tot slot worden de huidige rotondes in de N219 omgebouwd tot verkeersregelinstallaties en worden de huidige verkeersinstallaties op de N457 ter hoogte van Doelwijk, A20 noord en zuid en de N219/A12 noord, geoptimaliseerd. Ook zal de provincie Zuid-Holland de kruising A12/ N219 zuid, van een extra rijstrook voorzien.

MASTERPLAN MIDDENGEBIED ZUIDPLASPOLDER

Een nieuw dorp in een vernieuwend landschap

Maart 2021

DEEL 3

ONTWIKKELINGS- EN UITVOERINGSSTRATEGIE



INHOUD

1.	**INLEIDING**	**135**
2.	**PLANGEBIED, ONTWIKKELGEBIED EN DEELGEBIEDEN**	**137**
2.1	Deelgebieden	137
3.	**ONTWIKKELINGSSTRATEGIE 5e DORP EN BEDRIJVENTERREINEN**	**139**
3.1	Consequenties actief grondbeleid	139
3.2	Voorwaarden actief grondbeleid	140
4.	**AMBITIES PER DEELGEBIED**	**141**
4.1	Het Vijfde Dorp	141
4.2	Buitenplaatsen en Koning Willem I Bos	144
4.3	Bedrijventerreinen	145
4.4	Energielandgoederen en zoekgebieden voor duurzame energie	146
4.5	Groene Schakel	147
4.6	Groene Waterparel	150
5.	**OVERKOEPELENDE AMBITIES**	**151**
5.1	Duurzaamheid en circulariteit	151
5.2	Klimaatadaptiviteit en waterbestendigheid	153
5.3	Mobiliteit	153
6.	**SAMENVATTING**	**157**

1 INLEIDING

Dit masterplan vormt een ontwikkelvisie voor het gehele Middengebied. Hoe ziet de gemeente de toekomst van deze polder voor zich en welke functies kunnen waar een plek krijgen? Het masterplan is daarmee een integrale visie op de ontwikkeling. De bouw van een Vijfde Dorp in de polder is een belangrijke opgave, maar ook op het gebied van bijvoorbeeld landschap, economie en verkeer wordt een langetermijnperspectief geschetst. Daardoor ontstaat er een samenhangende visie op een toekomstbestendige polder met ruimte voor wonen, werken, recreëren en natuur.

Dit masterplan is de basis voor de start van de integrale gebiedsontwikkeling van het Middengebied. Om de ambities uit deel I van dit masterplan daarbij goed te borgen, is deze ontwikkelings- en uitvoeringsstrategie opgesteld. Hierin wordt beschreven *hoe* de gemeente realisatie van de ambities uit het masterplan voor zich ziet en welke rol de gemeente daarbij in wil nemen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de rol die de gemeente bij de realisatie van de ambitie heeft: actief, stimulerend of faciliterend (zie onderstaande matrix). De samenvattende uitvoeringsmatrix is te vinden aan het einde van deze paragraaf.

	(Voor) Financieren	Aansturen op/ initiatief nemen tot	(Planologisch) mogelijk maken
Actief	x	x	x
Stimulerend		x	x
Faciliterend			x

Tabel: Rol van de gemeente Zuidplas in de ontwikkeling van het Middengebied

Sommige ambities maken onderdeel uit van de ontwikkeling van het Vijfde Dorp en de bedrijventerreinen (het ontwikkelgebied), andere ambities vallen daarbuiten (het overige plangebied) en vragen daarom een andere aanpak. Alle ambities worden beschouwd en op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe hieraan uitvoering gegeven zal worden. Ook worden waar mogelijk de eerste (proces)stappen in de uitvoering benoemd.

Deze ontwikkelings- en uitvoeringsstrategie op hoofdlijnen wordt verder uitgewerkt en vormgegeven tegelijk met de voorbereiding van een nieuw omgevingsplan(nen) voor het Middengebied. De uitvoering van deze strategie is onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas over het openen van (een) gemeentelijke grondexploitatie(s) en het vaststellen van omgevingsplan(nen) voor de ontwikkeling van het
Middengebied.

Plangebied en ontwikkelgebied



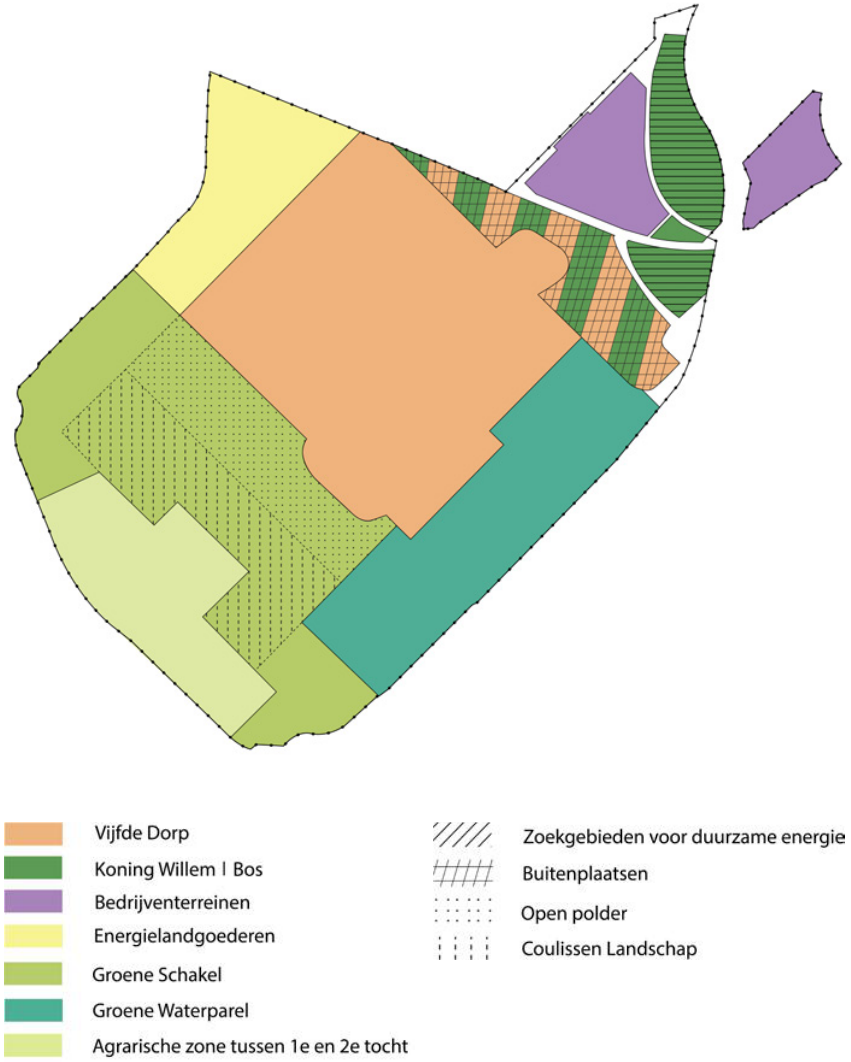
2 PLANGEBIED, ONTWIKKELGEBIED EN DEELGEBIEDEN

Het masterplan is op te delen in verschillende deelgebieden. Het masterplan formuleert ambities voor elk van deze deelgebieden en ieder deelgebied kent een eigen ontwikkel- en uitvoeringsparagraaf. Een aantal deelgebieden worden door de gemeente Zuidplas actief ontwikkeld (het ontwikkelgebied). In de overige deelgebieden in het plangebied zal de gemeente Zuidplas initiatieven van grondeigenaren en private partijen merendeels stimuleren of faciliteren (overig plangebied). De ambitie is dat de verschillende deelgebieden integraal worden ontwikkeld met het oog op de verschillende doelstellingen van het masterplan.

2.1 Deelgebieden

In het Middengebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Het Vijfde Dorp
- Buitenplaatsen
- (Overig gebied van het) Koning Willem I bos
- Bedrijventerreinen
- Energielandgoederen en zoekgebieden voor duurzame energie
- Groene Schakel
- Groene Waterparel
- Agrarische zone tussen 1e en 2e tocht.



3 ONTWIKKELINGSSTRATEGIE VIJFDE DORP EN BEDRIJVENTERREINEN

Binnen het ontwikkelgebied kiest de gemeente Zuidplas voor het model van actief grondbeleid. Voor het ontwikkelgebied worden een of meerdere gemeentelijke grondexploitaties opgezet. De gemeente heeft hiermee het voornemen om voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van het ontwikkelgebied ter hand te nemen.

Hier liggen diverse overwegingen aan ten grondslag. De belangrijkste zijn:

- door zelf de ontwikkeling actief te sturen houdt de gemeente maximale regie over de realisatie van de maatschappelijke doelen van het masterplan. Met name kunnen daarbij worden genoemd de ontwikkeling van passende woningen gelet op de grote woningbehoefte, tegengaan van verrommeling, het bewerkstelligen van een groene, landschappelijke omgeving, ruimte voor werkgelegenheid en verduurzaming;
- publieke partijen – waaronder de gemeente, verenigd in de Grondbank RZG Zuidplas en de provincie Zuid-Holland – hebben reeds een omvangrijk areaal gronden in het Middengebied in bezit. Er is derhalve door de publieke partijen reeds actief grond verworven sinds 2004. Door de gronden van de Grondbank en de provincie Zuid-Holland te verwerven verkrijgt de gemeente Zuidplas in één keer een forse grondpositie;
- om de woningbouw te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de hindercirkel van de varkenshouderij aan de Zuidelijke Dwarsweg verdwijnt. Dit vereist aankoop van de varkenshouderij. Mogelijk is het hiervoor nodig om tot onteigening over te gaan;
- er is sprake van aanzienlijke investeringen in infrastructuur in en om het Middengebied om de woningbouw te kunnen realiseren. Deze investeringen kunnen door de gemeente Zuidplas worden bekostigd door middel van gronduitgifte.

3.1 Consequenties actief grondbeleid

Concreet betekent een gemeentelijke grondexploitatie dat de gronden van publieke en private grondeigenaren (waaronder de Grondbank RZG Zuidplas en de provincie Zuid-Holland) in het ontwikkelgebied van het Middengebied in de komende jaren actief worden verworven door de gemeente. Het vestigen van voorkeursrecht op de percelen die in handen zijn van private grondeigenaren faciliteert dit verwervingsproces.

Wanneer grondeigenaren bereid en in staat zijn om de woningbouw die op hun gronden is voorzien, te realiseren, dan treedt de gemeente Zuidplas graag in overleg met deze grondeigenaren over grondaankoop in combinatie met een bouwclaim.

Mochten grondeigenaren opteren voor zelfrealisatie dan treedt de gemeente Zuidplas graag in overleg met deze grondeigenaren over een anterieure overeenkomst met het oog op kostenverhaal. Als laatste mogelijkheid resteert het realiseren van kostenverhaal op basis van een exploitatieplan behorend bij het nieuwe omgevingsplan(nen).

3.2 Voorwaarden actief grondbeleid

De gemeenteraad van Zuidplas heeft een budgetneutrale ontwikkeling met "robuuste risicoreserve" genoemd als voorwaarde voor de ontwikkeling van het Middengebied. Nadrukkelijk is meegegeven dat de financiële uitwerking en resultaat en het risicoprofiel behorend bij het financiële kader van het masterplan passend is bij de financiële mogelijkheden van de gemeente Zuidplas.

Keuze voor actief grondbeleid vraagt om beheersingsmogelijkheden van de daaraan gekoppelde risico's. De beheersing van risico's vraagt om voldoende wendbaarheid en weerbaarheid tijdens de looptijd van de ruimtelijke ontwikkeling (tot oplevering van de laatste woningen). Er worden derhalve duidelijke voorwaarden gesteld aan de gemeentelijke grondexploitatie voor de ontwikkeling van het Middengebied. De voorwaarden zijn:

Wendbaarheid

- faseringsmogelijkheden van de integrale gebiedsontwikkeling van het Middengebied op basis van liquiditeitssturing. Dat betekent dat grote investeringen alleen gedaan worden als voldoende zekerheid bestaat over opbrengsten die de investeringen kunnen dekken;
- geen harde contractuele afspraken maken zonder enige mate van flexibiliteit (bijvoorbeeld al dan niet tijdelijk kunnen stoppen wanneer de markt (sterk) terugloopt) en geen contractuele afspraken over het gehele programma van het Middengebied met één marktpartij;
- flexibliteit in de (omgevings)plannen om inhoudelijk aanpassingen te doen als dit nodig blijkt.

Weerbaarheid

- *treasurybeleid* om rentekosten te beperken;
- voldoende robuustheid in de exploitatie (financiële ruimte om tegenvallers op te vangen);
- voldoende reservepositie van het grondbedrijf van de gemeente Zuidplas;
- een maximum op te nemen voor de schuldpositie van de gemeente Zuidplas voor de integrale gebiedsontwikkeling van het Middengebied.

4. AMBITIES PER DEELGEBIED

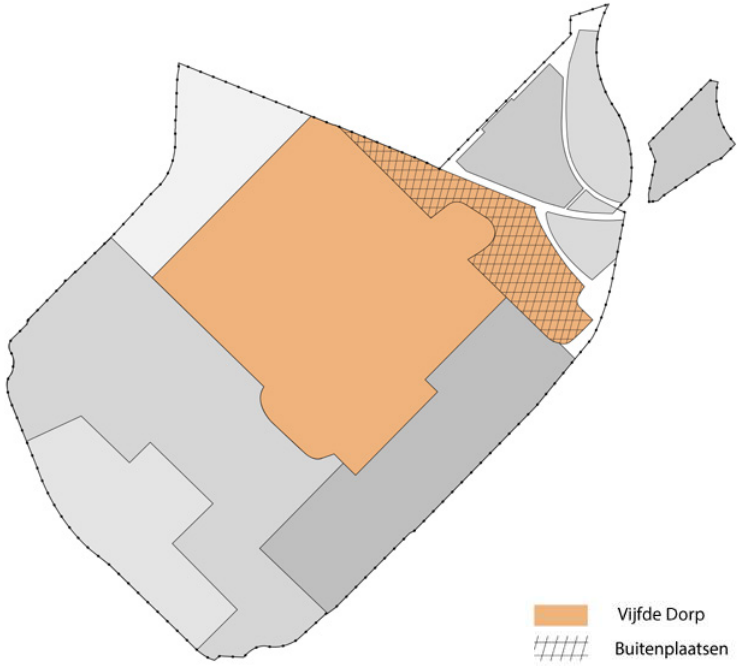
4.1 Het Vijfde Dorp

4.1.1 8.000 woningen in een dorps milieu

De ontwikkeling van het Vijfde Dorp omvat 8.000 woningen. De gemeente Zuidplas streeft een dorp na met de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten zoals die in het masterplan zijn omschreven. Met deze kwaliteiten wordt een dorps- en landelijk woonmilieu nagestreefd. Als toekomstige grondeigenaar van de te ontwikkelen gronden, heeft de gemeente directe invloed op de ontwikkeling. Dit betekent dat de gemeente zelf sterk de regie kan voeren ten aanzien van de programmering (o.a. betaalbaarheid van het woningbouwprogramma), de kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte, de uitvoering en het ruimte bieden voor de benodigde voorzieningen (zie paragraaf 4.1.3). De gemeente Zuidplas zal daarnaast haar ambities voor het Vijfde Dorp zoveel mogelijk publiekrechtelijk verankeren. Hiervoor zal ook afstemming met de provincie Zuid-Holland plaatsvinden, zodat de beoogde woningbouwprogrammering binnen het provinciaal beleid wordt verankerd.

De daadwerkelijke realisatie van woningen vindt plaats door marktpartijen, woningcorporaties en particulieren. Er wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen de grondexploitatie en de opstalexploitatie, waarbij de gemeente de grondexploitatie voert. De opstalexploitatie wordt gevoerd door derden. De gemeente zet in op de samenwerking met innovatieve ontwikkelaars die mee willen werken aan de ambities van de gemeente.

Deelgebied 'Het Vijfde Dorp'



8.000 woningen in een dorps en landelijk woonmilieu	
Rol gemeente:	Actief
Trekker:	Gemeente Zuidplas
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied
Primaire samenwerkingspartners:	Ontwikkelaars/bouwers, woningcorporaties, provincie Zuid-Holland, Grondbank RZG Zuidplas, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, (overige) grondeigenaren

4.1.2 Tijdelijke woningen (flexwonen)

Gezien de grote woningvraag in Nederland en de behoefte aan flexwonen, is de ambitie om daar waar mogelijk in het Vijfde Dorp ruimte te geven aan vormen van tijdelijke en flexibele woningen en andere tijdelijke functies vooruitlopend op de definitieve bebouwing. Vanuit de beoogde eigendomspositie van de gemeente Zuidplas in het gebied is er de mogelijkheid om op plaatsen waar voorlopig nog geen directe ontwikkeling is voorzien te experimenteren met gebruik van die gronden voor tijdelijke woonvormen en innovatieve en alternatieve woonvormen. Zoals in de pauzelandschappen en locaties waar er op een later moment voorzieningen gerealiseerd worden. De gemeente kan hier als toekomstig grondeigenaar grond voor beschikbaar stellen en, voor zover mogelijk, planologisch te faciliteren in het omgevingsplan(nen). Uiteraard voor zover het de definitieve ontwikkeling niet belemmert en de flexwoningen voldoen aan de randvoorwaarden die (te zijner tijd) door de gemeenteraad van Zuidplas zijn gesteld.

Tijdelijke woningen (flexwonen)	
Rol gemeente:	Actief en stimulerend
Trekker:	Gemeente Zuidplas
Financiering:	Benodigde investeringskosten worden primair gedekt uit opbrengsten van tijdelijke woningen
Primaire samenwerkingspartners:	Initiatiefnemers, provincie Zuid-Holland

4.1.3 Voorzieningen

Een dorp vraagt om dorpse voorzieningen. Welke voorzieningen dit betreft, is toegelicht in het visiegedeelte van masterplan en de technische paragraaf. De gemeente Zuidplas heeft een actieve rol bij het realiseren van de maatschappelijke voorzieningen in het Vijfde Dorp. Het gaat daarbij onder meer om onderwijs-, zorg- en sportvoorzieningen. In aanvulling daarop zullen ook commerciële partijen hier hun bijdrage kunnen leveren. Op basis van het referentiekader voorzieningen (zie paragraaf 7.2 van de technische paragraaf) is bepaald hoeveel ruimte benodigd is voor deze voorzieningen behorend bij 8.000 woningen. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor commerciële voorzieningen zoals winkels en horeca.

Grondverkoop voor de voorzieningen vindt plaats vanuit de grondexploitatie. De benodigde realisatie van de gebouwen voor de voorzieningen maken géén onderdeel uit van een grondexploitatie Middengebied. Bij de maatschappelijke voorzieningen heeft de gemeente ook een actieve rol, bij de commerciële voorzieningen vindt de ontwikkeling en realisatie plaats door commerciële partijen.

Voorzieningen	
Rol gemeente:	Deels actief en deels faciliterend
Trekker:	Gemeente Zuidplas
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied, gemeente Zuidplas, ketenpartners en commerciële partijen voor winkels, horeca en zakelijke dienstverlening
Primaire samenwerkingspartners:	Ketenpartners zoals verenigingen, initiatiefnemers, ontwikkelaars/bouwers

4.1.4 Tijdelijke voorzieningen

De realisatie van het Vijfde Dorp is een lange termijn ontwikkeling. De eerste jaren zullen nog niet alle voorzieningen gerealiseerd zijn, terwijl het Vijfde Dorp wel al inwoners kent. Dit vraagt om een beperkt aantal tijdelijke voorzieningen bij de start van de ontwikkeling. De gronden (of bestaande gebouwen) voor deze tijdelijke voorzieningen worden door de gemeente Zuidplas verworven. De strategie is om bij elke 1.000 woningen ook passende voorzieningen voor 1.000 woningen te realiseren.

Voorzieningen	
Rol gemeente:	Deels actief en deels faciliterend
Trekker:	Gemeente Zuidplas
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied, gemeente Zuidplas, ketenpartners en commerciële partijen voor winkels, horeca en zakelijke dienstverlening
Primaire samenwerkingspartners:	Ketenpartners zoals verenigingen, initiatiefnemers, ontwikkelaars/bouwers

4.2 Buitenplaatsen

Tussen het Vijfde Dorp en de infrastructuur aan de oostzijde (spoorwegen en N457), voorziet het masterplan zogenoemde buitenplaatsen in het toekomstige Koning Willem I bos. Dit is een gebied waar landelijk wonen mogelijk is in zeer lage dichtheden. Een deel van dit onderdeel van het boslandschap blijft ook openbaar toegankelijk. Binnen de gemeentelijke grondexploitatie wordt rekening gehouden met een verwervings- en voorbereidingskosten voor een belangrijk deel van de buitenplaatsen. De gemeente Zuidplas zal dus actief grondbeleid voeren in de ontwikkeling van dit deelgebied..

Voor een beperkt deel van de buitenplaatsen (het gedeelte buiten het ontwikkelgebied) hanteert de gemeente Zuidplas een faciliterende strategie. Voorbereiding van de ontwikkeling van de buitenplaatsen en de realisatie van bos is daar afhankelijk van initiatief uit de markt. De gemeente zal in dit gebied de ontwikkeling van buitenplaatsen planologisch mogelijk maken, maar hierop geen initiatief in de ontwikkeling nemen. Hiertoe zal de gemeente bij de gronduitgifte inrichtingseisen stellen voor de realisatie van groen (bos) op de percelen, via publiekrechtelijk instrumentarium zoals omgevingsplan(nen).

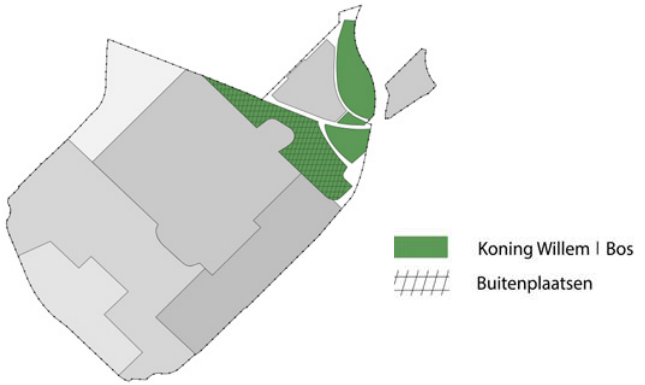
Buitenplaatsen	
Rol gemeente:	Deels actief, deels faciliterend
Trekker:	Gemeente Zuidplas
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied (actieve deel) en anterieure overeenkomsten (kostenverhaal) (facilitaire deel buitenplaatsengebied)
Primaire samenwerkingspartners:	Initiatiefnemers, ontwikkelaars/(zelf)bouwers en grondeigenaren

4.3 (Overig gebied van het) Koning Willem I Bos

Het toekomstige Koning Willem I bos wordt gevormd door de bosrijke inrichting van de buitenplaatsen en de directe omgeving van het bedrijventerrein. Deze bosrijke omgeving vormt een buffer tussen de infrastructuur en de oostzijde van het Vijfde Dorp en heeft landschappelijk een belangrijke functie bij de entree van het Vijfde Dorp. De gronden in het deel van het Koning Willem I bos buiten het deelgebied van de buitenplaatsen wordt door de gemeente Zuidplas verworven en ingericht met groen (bos). Hiervoor is een inrichtingsbudget opgenomen in de grondexploitatie.

Een deel van het Koning Willem I bos is ook geoormerkt als zoekgebied voor duurzame energieproductie (zie ook paragraaf 4.5). Indien aanvullende duurzame energieproductie voor het Middengebied nodig is, zal de gemeente Zuidplas onderzoeken of de transformatie van dit deel van het Koning Willem I bos hiervoor mogelijk is, met behoud van de ruimtelijke uitgangspunten voor dit gebied.

Koning Willem I bos	
Rol gemeente:	Actief
Trekker:	Gemeente Zuidplas i.s.m. initiatiefnemers
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied
Primaire samenwerkingspartners:	Beherende instanties

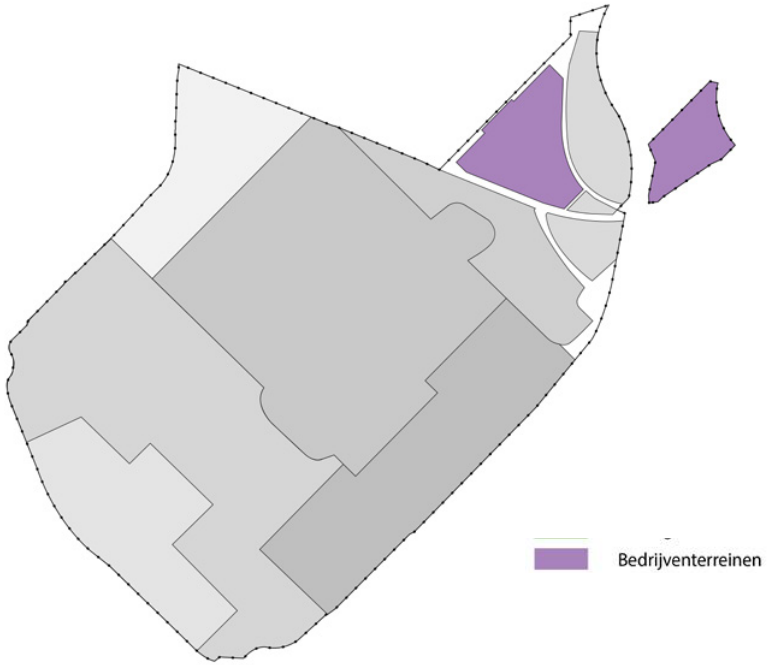


4.4 Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen maken deel uit van het ontwikkelgebied en zijn belangrijk voor werkgelegenheid en economie in het Middengebied. De bedrijventerreinen worden actief ontwikkeld door de gemeente Zuidplas via de grondexploitatie. De gemeente heeft ambities op het gebied van duurzaamheid (zon op dak en waar mogelijk circulariteit) van de terreinen en/of gebouwen. Een goede landschappelijke inpassing wordt verzorgd, bijvoorbeeld door een groene zoom om de bedrijvigheid heen. Daarbij wordt er uiteraard ook rekening gehouden met het provinciaal beleid. Deze randvoorwaarden kunnen via gronduitgifte worden gerealiseerd, net als deelname aan een te zijner tijd op te richten parkmanagementorganisatie voor te vestigen bedrijven. Een actieve parkmanagementorganisatie kan een belangrijke samenwerkingspartner worden voor de gemeente in de toekomst.

Bedrijventerreinen	
Rol gemeente:	Actief
Trekker:	Gemeente Zuidplas
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied
Primaire samenwerkingspartners:	Te vestigen bedrijven, op te richten parkmanagement organisatie

Deelgebied 'Bedrijventerreinen'



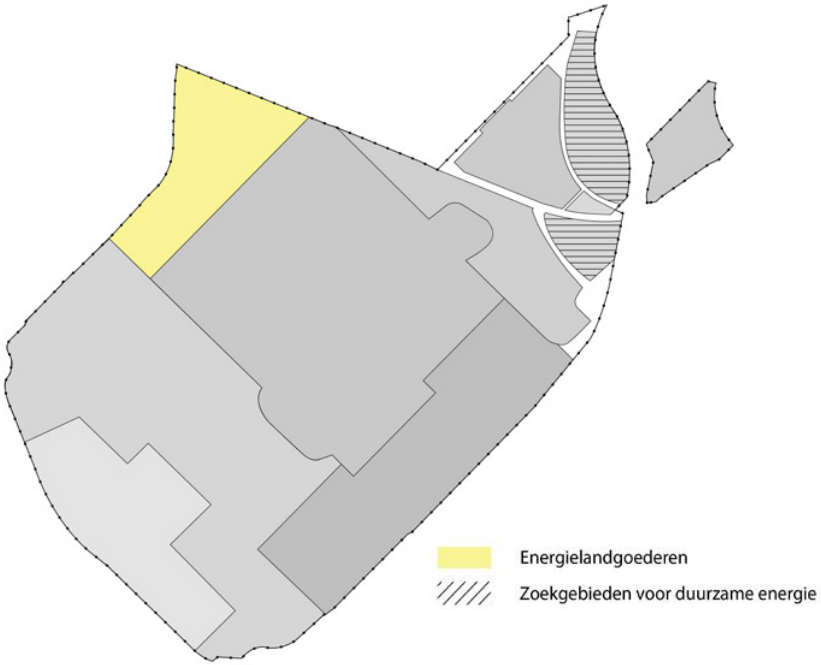
4.5 Energielandgoederen en zoekgebieden duurzame energie

De ambitie is om een energieneutraal dorp en energieneutrale bedrijventerreinen te realiseren in het Middengebied. Hiervoor zet de gemeente Zuidplas allereerst in op zon op dak, maar aanvullende duurzame energiebronnen zijn nodig om de ambitie van energieneutraliteit te kunnen behalen. Het masterplan voorziet hierom ten noordwesten van het Vijfde Dorp een energielandschap met landschappelijk ingepaste zonnevelden op basis van meervoudig ruimtegebruik passend binnen de kaders van het provinciaal beleid. De exacte omvang van het energielandschap hangt af van wat benodigd is om energieneutraliteit te bereiken. Hiervoor is ruimte gereserveerd en de gemeente zal deze gronden deels (voor zover het gronden van Grondbank RZG Zuidplas betreft) verwerven en in overleg met de provincie Zuid-Holland als zodanig bestemmen in het omgevingsplan. Ook zal de gemeente zich inzetten voor het creëren van de randvoorwaarden voor een energielandschap, bijvoorbeeld in relatie tot de capaciteit van het onderstation dat naast het energielandschap voorzien is. Daadwerkelijke realisatie van het energielandschap is gedeeltelijk afhankelijk van (markt)initiatief, maar omdat grondverwerving onderdeel uitmaakt van de strategie spreken we van een deels actieve en deels stimulerende rol van de gemeente.

Afhankelijk van de uiteindelijke energievraag van het Middengebied en mogelijkheden van energieproductie op daken en zonnevelden kan het nodig zijn dat aanvullende productie nodig is. Daarvoor zijn zoekgebieden in het masterplan benoemd in het Koning Willem I Bos (zie ook paragraaf 4.3) waar onderzocht gaat worden of de realisatie van aanvullende energieproductie daar mogelijk is.

Energielandgoederen en zoekgebieden energie	
Rol gemeente:	Actief en stimulerend
Trekker:	Gemeente Zuidplas
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied, kostenverhaal, exploitatietarieven energie
Primaire samenwerkingspartners:	Grondeigenaren, initiatiefnemers, energieleverancier(s)

Deelgebied 'Energielandgoederen en zoekgebieden duurzame energie'



4.6 Groene Schakel

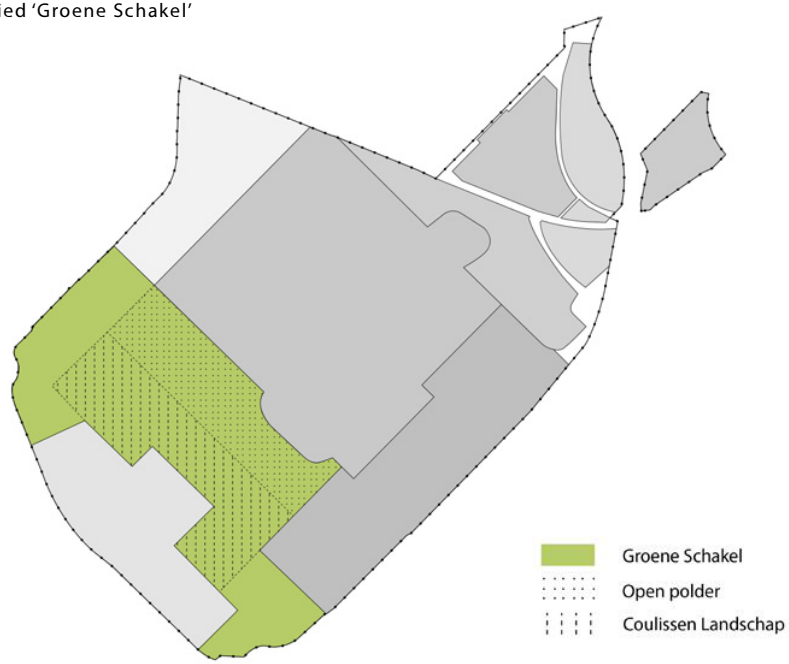
De Groene Schakel is het toekomstig landschap met versterking van de natuurwaarden en recreatiemogelijkheden ten westen van het Vijfde Dorp. Deze landschappelijke buffer is bedoeld om het Vijfde Dorp vrijliggend in het landschap te situeren. De ambitie van de gemeente Zuidplas is om het gebied direct grenzend aan het Vijfde Dorp geleidelijk te herstructureren tot robuuste, landschappelijke buffer aan de zuidwestelijke zijde van het Vijfde Dorp met recreatieve ontsluitingen en versterkte biodiversiteit. Het uitgangspunt daarbij is om het totale bebouwd oppervlak in de Groene Schakel te verminderen.

Omdat de Groene Schakel van groot belang is voor het Vijfde Dorp, is er door de gemeente een bedrag van circa €10 miljoen gereserveerd voor de verwerving van gronden in en de basisinrichting van de Groene Schakel, als impulsgeld voor de herstructurering van de gehele Groene Schakel. Het voornemen is om deze zogenaamde Fonds Groene Schakel vooral in te zetten voor het vrijmaken van het gebied direct aansluitend aan het Vijfde Dorp. Daarnaast wordt er een eerste investering gedaan in de beleefbaarheid en kwaliteit van de Groene Schakel conform de ambities uit het masterplan. Deze investering kan in ieder geval gedaan worden op de gronden die gemeente in eigendom verkrijgt, maar in overleg ook op gronden van particuliere eigenaren.

Met een startbudget van circa € 10 miljoen kan de gemeente Zuidplas een eerste impuls geven aan de transformatie van de Groene Schakel, maar niet al haar ambities uit het masterplan realiseren. Daarom gaat de gemeente in gesprek voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld met individuele grondeigenaren in de Groene Schakel over het verminderen van het bebouwd oppervlak en vergroening van het landschap. Om particuliere initiatieven te ondersteunen die aan deze ambities bijdragen wil de gemeente, in overleg met de provincie Zuid-Holland, gebruik maken van stimulerende (planologische) instrumenten in de verschillende deelgebieden van de Groene Schakel. De basis van deze stimulerende maatregelen wordt gevormd door een zogenoemde ruimte-voor-ruimte regeling, aangevuld met de door de gemeente nader uit te werken en in te richten Fonds Groene Schakel.

Binnen de Groene Schakel worden twee deelgebieden onderscheiden, met elk een specifieke aanpak die passend is met de huidige situatie.

Deelgebied 'Groene Schakel'



4.6.1 De open polder (tussen de 2e en de 3e tocht)

In dit deel van de polder is de ambitie om de openheid en lange zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden en versterken. Dit behelst het amoveren van bestaande bebouwing en het voorkomen van verdere bebouwing.

Binnen het open polderlandschap is het toevoegen van bebouwing niet toegestaan zonder dat daarvoor per saldo het bebouwd oppervlak afneemt. De gemeente Zuidplas wil in dit gebied de bebouwing in absolute zin verminderen en stimuleert de sloop van bebouwing door middel van een ruimte-voor-ruimte regeling. Partijen krijgen daarvoor de mogelijkheid een woning toe te voegen langs de Bierhoogtweg/2e tocht en Knibbelweg aan de zuidwestzijde van het Vijfde Dorp, mits zij voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. de woning wordt landschappelijk ingepast conform het (nog op te stellen) Beeldkwaliteitsplan Groene Schakel en met ruimtelijke kwaliteit die minimaal gelijk blijft ten opzichte van de uitgangssituatie.
2. de bouw van de woning wordt kwantitatief gecompenseerd door:
    - ofwel de sloop van 5.000 m² kassen binnen de Groene Schakel;
    - ofwel de sloop van 1.000 m² bedrijvigheid binnen de Groene Schakel;
    - ofwel een gelijkwaardige financiële afdracht aan het Fonds Groene Schakel. De fondsbeheerder is er vervolgens voor verantwoordelijk om deze afdracht te investeren in de kwantitatieve afname van bebouwing binnen de Groene Schakel;
3. voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

In dit deelgebied onderzoekt de gemeente Zuidplas samen met de provincie Zuid-Holland of een Ecologische Verbindingszone (EVZ) kan worden gerealiseerd in plaats van langs de 4e tocht. Het creëren van een werkende EVZ vraagt investeringen in vernatting en verschraling. Ook is het overbruggen van infrastructurele barrières van belang.

Wanneer het onderzoek naar een EVZ door de Groene Schakel tot een positieve uitkomst leidt, zal de gemeente afspraken maken met de provincie over de realisering van de Ecologische Verbindingszone door de Groene Schakel. Indien tot deze afspraken wordt gekomen, is het uitgangspunt dat de gemeente de realisering van de EVZ op zich zal nemen met een financiële bijdrage van de provincie. De Ecologische Verbindingszone zal mogelijk worden gemaakt in het omgevingsplan. De investeringen voor de EVZ maken geen deel uit van de grondexploitatie Middengebied.

4.6.2 Coulisselandschap (rondom de 2e tocht)

Ook voor dit gebied geldt dat er naar gestreefd wordt de hoeveelheid bebouwd oppervlak te laten afnemen. Wel is het zo dat in dit deelgebied van de Groene Schakel in meerdere mate bedrijvigheid aanwezig is. De ambitie is om toekomstbestendige bedrijvigheid hier landschappelijk in te passen en de sloop van minder toekomstbestendige bedrijvigheid te stimuleren en zo verrommeling tegen te gaan.

Bedrijven in het coulisselandschap die bereid zijn te stoppen en de bebouwing te slopen, wordt hiertoe gestimuleerd door middel van de zelfde ruimte-voor ruimte regeling als genoemd in 4.5.1. De sloop van ofwel 5.000 vierkante meter kassen ofwel 1.000 vierkante meter bedrijvigheid, biedt het recht op de bouw van een woning aan de bestaande linten (Bierhoogtweg/2e tocht en Knibbelweg) mits de ruimtelijke kwaliteit gelijk minstens blijft ten opzichte van de uitgangssituatie en voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Ondernemers in de Groene

Schakel kunnen dit recht om een woning te bouwen verkopen aan derden of aan het Fonds Groene Schakel.

Bestaande bedrijven die toekomstbestendig zijn en juist wil uitbreiden in plaats van stoppen, krijgen daartoe de mogelijkheid binnen het coulisselandschap onder in ieder geval vijf voorwaarden:

1. uitbreiding van de bebouwing wordt gemaximeerd op 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak;
2. uitbreiding van de bebouwing wordt alleen toegestaan binnen de kaders van het (nog op te stellen) Beeldkwaliteitsplan Groene Schakel, waarmee onder andere belangrijke doorzichten op de Zuidplaspolder behouden worden;
3. de bebouwing wordt landschappelijk ingepast;
4. de bebouwing wordt gecompenseerd:
    - ofwel met gesloten beurs door de sloop van andere bebouwing op eigen terrein;
    - ofwel door een afdracht aan het Fonds Groene Schakel. De hoogte van de afdracht is gekoppeld aan de waarde-sprong van de grond wanneer de gemeente hier bebouwing planologisch toestaat. Deze middelen kunnen vervolgens ingezet worden om de Groene Schakel een kwantitatieve en/óf kwalitatieve impuls te geven. Dit wil zeggen dat deze middelen kunnen worden aangewend om bebouwing elders te slopen, maar ook ten aanzien van de andere doelen voor de Groene Schakel op het gebied van recreatie, landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit.
5. de overige voorwaarden die van toepassing zijn in het vast te stellen omgevingsplan.

Hiermee wordt ontstening van de Groene Schakel gestimuleerd en een beperkte ontwikkeling van bedrijvigheid toegestaan in het coulisselandschap, mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de Groene Schakel als geheel.

De Groene Schakel	
Rol gemeente:	Faciliterend, stimulerend en actief (voor wat betreft Ecologische Verbindingszone)
Trekker:	Grondeigenaren, zittende bedrijven en toekomstig fondsbeheerder
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied (bijdrage van ca € 10 mln), deels door overige ontwikkelingen of bijdragen van grondeigenaren/initiatiefnemers aan Fonds Groene Schakel
Primaire samenwerkingspartners:	Grondeigenaren, zittende bedrijven en bewoners in het gebied, provincie Zuid-Holland

4.6.3 Agrarische zone tussen 1e en 2e tocht

Dit gebied zal in beginsel conserverend worden bestemd gericht op agrarisch gebruik. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid bebouwing en open ruimte per saldo in hoofdzaak gelijk dient te blijven. Ten aanzien van de glastuinbouw zal een nieuw bestemmingsplan/ omgevingsplan worden opgesteld volgend uit de uitspraak van de Raad van State inzake de bestemmingsplannen Herziening Zuidplaspolder 1 en 2. Hierin zullen eveneens de uitkomsten van het Werkboek Oostland worden meegewogen. Bestaande bouwrechten worden daarbij gerespecteerd. De uit te werken woonbestemming (volgend uit bestemmingsplan Zuidplas-West) zal de gemeente Zuidplas laten vervallen. De wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van de bedrijventerrein (volgend uit bestemmingsplan Zuidplas-West) zal eveneens komen te vervallen.

Agrarische zone tussen 1e en 2e tocht	
Rol gemeente:	Faciliterend
Trekker:	Grondeigenaren en private initiatiefnemers
Financiering:	Grondeigenaren en private initiatiefnemers
Primaire samenwerkingspartners:	Grondeigenaren, zittende bedrijven en bewoners, provincie Zuid-Holland

Deelgebied 'Agrarische zone tussen 1e en 2e tocht'

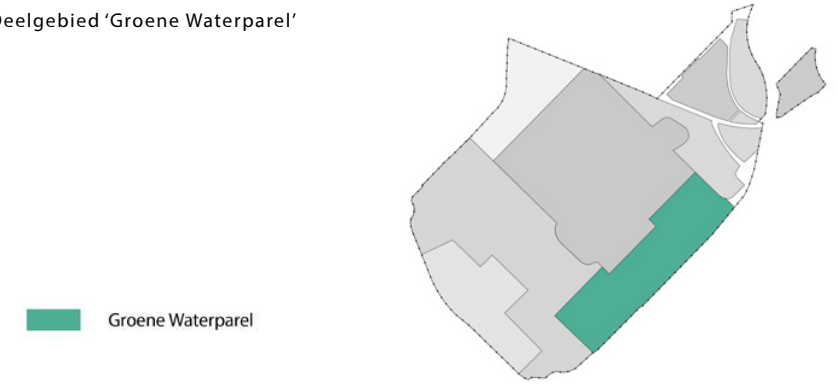


4.7 Groene Waterparel

De Groene Waterparel ligt ten zuiden van het Vijfde Dorp (langs de A20) en maakt geen onderdeel uit van het ontwikkelingsgebied voor het Vijfde Dorp. De provincie Zuid-Holland verzorgt de verwerving en basisinrichting van de Groene Waterparel. De gemeente Zuidplas heeft ook de ambitie om de Groene Waterparel ecologisch in te richten met aanvullend mogelijk recreatieve routes die aansluiten aan bij de structuur van het Middengebied, maar heeft daar op dit moment geen middelen voor beschikbaar. In de toekomst kan de gemeente Zuidplas mogelijk een andere rol nemen om deze additionele inrichtingsmaatregelen te treffen. De ecologische en overige inrichtingsuitgangspunten worden in afstemming besproken met de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Groene Waterparel	
Rol gemeente:	Faciliterend
Trekker:	Provincie Zuid-Holland
Financiering:	Provincie Zuid-Holland
Primaire samenwerkingspartners:	Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, toekomstige beherende instanties

Deelgebied 'Groene Waterparel'



5. OVERKOEPELENDE AMBITIES

Naast de specifieke ambities voor deelgebieden in het Middengebied, gaat het masterplan in op een aantal thema's die voor een groot deel van het Middengebied relevant zijn. De belangrijkste zijn:

- duurzaamheid en circulariteit
- klimaatadaptiviteit en waterbestendigheid
- mobiliteit.

5.1 Duurzaamheid en circulariteit

Een van de belangrijkste ambities in het masterplan is om een energieneutraal dorp en energieneutrale bedrijventerreinen te realiseren. Dit wil zeggen dat alle energie die verbruikt wordt in het dorp, inclusief mobiliteit, straatlicht etc., duurzaam wordt opgewekt in en om het Vijfde Dorp. Hiervoor zet de gemeente Zuidplas onder andere in op benutting van het dakoppervlak van bedrijventerreinen en huizen voor energieopwekking voor middel van zonnepanelen. Omdat dit alleen niet voldoende is voor energieneutraliteit maakt de gemeente een energielandschap ten noordwesten van het Vijfde Dorp mogelijk. Daarnaast onderzoekt de gemeente ook mogelijkheden voor duurzame warmte zoals aquathermie.

5.1.1 Duurzame energieopwekking (zon op dak)

Voor deze ambitie ziet de gemeente Zuidplas een stimulerende rol voor zichzelf. Zoals eerder toegelicht, kan de gemeente bij de ontwikkeling van het dorp eisen stellen wat betreft zon op dak opleggen bij gronduitgifte, zowel voor de woningen als commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Voor zon op dak op de woningbouwontwikkeling, gaat de gemeente het gesprek aan met ontwikkelaars. Ook kan de gemeente rekening houden bij het selecteren van marktpartijen voor de ontwikkeling.

Om te komen tot voldoende energie om als Vijfde Dorp energieneutraal te worden, is het ook noodzakelijk om ook het dakoppervlak van de nabijgelegen nieuwe bedrijventerreinen voor energieopwekking maximaal te benutten. De gemeente ziet hierin een sterke stimulerende rol voor zichzelf en zal daarom bij gronduitgifte van het bedrijventerrein zon op dak als eis opnemen bij de ontwikkeling van bebouwing op de bedrijventerreinen. Zo mogelijk zal dit ook planologisch worden verankerd in het omgevingsplan(nen) van het Middengebied.

Duurzame energieopwekking (zon op dak)	
Rol gemeente:	Stimulerend (verplichtend voor zonnedaken)
Trekker:	Gemeente Zuidplas en programma duurzaamheid
Financiering:	N.t.b.
Primaire samenwerkingspartners:	Ontwikkelaars/bouwers, kopers van bedrijfskavels, beherende instanties

5.1.2 Duurzame warmtevoorziening (aquathermie)

Het masterplan zet in op een duurzame warmtevoorziening voor het Vijfde Dorp, bovenop het uitgangspunt om het Vijfde Dorp aardgasvrij te bouwen. In het kader van het masterplan is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor aquathermie, oftewel het gebruik maken van warmte en kou uit verschillende (bestaande) waterbronnen voor de warmte- en koudevoorziening van het Vijfde

Dorp. Dit lijkt op basis van de eerste onderzoeksresultaten kansrijk. Hierover wil de gemeente Zuidplas een intentieovereenkomst sluiten Dunea om warmtewinning uit een hoofdaanvoerleiding ten behoeve van de drinkwatervoorziening nader te onderzoeken op haalbaarheid. Afhankelijk van de uitkomsten van dit gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek, kan een overeenkomst gesloten worden over vervolgstappen voor de realisatie van aquathermie als warmtevoorziening in het Middengebied.

Wanneer de haalbaarheidsanalyse een negatieve uitkomst heeft, gaat de gemeente Zuidplas op zoek naar een duurzaam alternatief om het Vijfde Dorp van warmte te voorzien en gaat de gemeente in gesprek met marktpartijen die hier invulling aan kunnen geven. De gemeente neemt vooralsnog een stimulerende rol in. De insteek daarbij is een zelfstandige businesscase voor warmtewinning en warmtelevering.

Duurzame warmtevoorziening (aquathermie)	
Rol gemeente:	Stimulerend
Trekker:	Gemeente Zuidplas en programma duurzaamheid
Financiering:	N.t.b.
Primaire samenwerkingspartners:	Dunea, ontwikkelaars/bouwers, energieleverancier(s)

5.1.3 Circulariteit

In het masterplan is de ambitie opgenomen om zorgvuldig gebruik te maken van materialen en zoveel mogelijk circulair te bouwen, zowel als in het Vijfde Dorp als op het bedrijventerrein. De gemeente Zuidplas neemt hierin een stimulerende rol in. In de gesprekken en afspraken die met ontwikkelaars gemaakt worden over de ontwikkeling, neemt de gemeente deze ambitie mee. Voor de overige te ontwikkelen woningen zal de gemeente actief zoeken naar partijen die ervaring hebben met circulair bouwen (bijvoorbeeld houtbouw) en wordt circulariteit daarnaast als beoordelingscriterium meegenomen bij de beoordeling van het bid van de verschillende marktpartijen die in het Middengebied willen gaan bouwen. Een uitgangspunt voor circulair bouwen is daarbij wel dat deze ambitie niet kostenverhogend werkt in de grondexploitatie. Dit kan onder andere door financiële arrangementen waarbij de terugwinning verrekend wordt met de investering of een gebruiksvergoeding. Daarnaast verkent de gemeente of een ambitieuze circulariteitsambitie mogelijk is voor gemeentelijke vastgoed in het Middengebied (voorzieningen etc.).

Circulariteit	
Rol gemeente:	Stimulerend
Trekker:	Gemeente Zuidplas en programma duurzaamheid
Financiering:	N.t.b.
Primaire samenwerkingspartners:	Ontwikkelaars/bouwers en andere marktpartijen, medeoverheden

5.2 Klimaatadaptiviteit en waterbestendigheid

In het masterplan wordt geconcludeerd dat de waterhuishouding in het Middengebied in de toekomst zorg en aandacht vraagt. In het masterplan zijn in overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard de volgende ambities geformuleerd voor het Middengebied:

- waterpeil niet verlagen en waar mogelijk omhoog brengen;
- het waterpeil van de linten in te passen;
- robuuster maken van peilgebieden door deze waar mogelijk samen te voegen;
- bouwen volgens het convenant Klimaatadaptief bouwen.

Het Vijfde Dorp wordt waterrobuust ingericht. Dit wil zeggen dat er voldoende ruimte voor waterberging komt, dat het peil waar mogelijk wordt opgezet en peilgebieden waar mogelijk worden samengevoegd. De kansen en mogelijkheden voor het verbeteren van de waterhuishouding in het totale Middengebied zullen in afstemming met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard worden uitgewerkt. Hiervoor treedt de gemeente Zuidplas na besluitvorming door de gemeenteraad van Zuidplas over het Middengebied in gesprek met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De gemeente neemt ook het initiatief om in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard een waterhuishoudingsplan voor het Middengebied op te stellen, met daarin aandacht voor de rolverdeling en verdeling van verantwoordelijkheden tussen de twee partijen.

Klimaatadaptiviteit en waterbestendigheid	
Rol gemeente:	Stimulerend
Trekker:	Gemeente Zuidplas
Financiering:	N.t.b.
Primaire samenwerkingspartners:	Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

5.3 Mobiliteit

Een goede ontsluiting van het nieuwe dorp is een belangrijke ambitie in het Masterplan. Daarin zijn een aantal deelambities te onderscheiden.

5.3.1 Autoverkeersontsluiting Vijfde Dorp

Toekomstige inwoners moeten het Vijfde Dorp kunnen verlaten en inrijden. Vooralsnog zijn er twee nieuwe wegaansluitingen op de N219 voorzien: één ter hoogte van de Knibbelweg en één tussen de A20 en de Zuidelijke Dwarsweg. De verkeerskundige ontsluiting van het Vijfde Dorp maakt onlosmakelijk deel uit van de ontwikkeling van het Middengebied en wordt dan ook gefinancierd uit de grondexploitatie voor het Middengebied. Daarnaast is rekening gehouden met een aantal verbeteringen in auto-infrastructuur rondom het Middengebied ter verbetering van de doorstroming (o.a. aanpak rotondes en kruisingen).

Autoverkeersontsluiting	
Rol gemeente:	Actief
Trekker:	Gemeente Zuidplas
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied, overige bijdrage van de gemeente
Primaire samenwerkingspartners:	Gemeenten Gouda, Waddinxveen en Rotterdam, provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat

Voor de verbeteringen in autoinfrastructuur rondom het Middengebied en de navolgende onderdelen 5.4.2 t/m 5.4.4 houdt de gemeente daarnaast € 13 miljoen beschikbaar als bijdrage. De gemeente zal nadere afspraken maken met de buurgemeenten en de provincie Zuid-Holland over de uitvoering van de mobiliteitsmaatregelen.

5.3.2 (Snel)fietsverkeerverbindingen met andere kernen en stations/OV-punten

Naast het autoverkeer, zijn ook investeringen in de ontsluiting van het Vijfde Dorp via langzaam verkeerverbindingen noodzakelijk. Hiervoor worden linten en polderwegen in het Middengebied omgevormd tot fietsstraten (auto te gast, met uitzondering van de Middelweg/Bredeweg), die Zevenhuizen en Moordrecht met de fiets goed toegankelijk maken. Ook wordt een fietsroute over de zogenoemde Hartlijn toegevoegd. Deze Hartlijn verbindt het Vijfde Dorp met Nieuwerkerk aan den IJssel. De Zuidelijke Dwarsweg wordt als snelfietsroute ingezet waarbij de auto te gast is en de weg alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer. Ook de mogelijkheid voor een snelfietsroute tussen Rotterdam en Gouda wordt onderzocht. Daarnaast gaat de gemeente Zuidplas in gesprek met concessiehouders over de mogelijkheid om een nieuwe buslijn te realiseren in het Middengebied, om het Vijfde Dorp via het ov te ontsluiten met regionale overstapstations.

(Snel)fietsverbindingen	
Rol gemeente:	Actief
Trekker:	Gemeente Zuidplas
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied (binnen het plangebied), overige bijdrage van de gemeente
Primaire samenwerkingspartners:	Provincie Zuid-Holland

5.3.3 Treinstation en andere ov-ontsluitingen

Het Vijfde Dorp is gebaat bij een goede uitsluiting via het ov. Hiervoor is de mogelijkheid van een treinstation Gouweknoop op de lijn Gouda-Rotterdam onderzocht, in samenwerking met Prorail, NS en Gouda. Op korte termijn blijkt een dergelijk station op de lijn Gouda-Rotterdam moeilijk haalbaar in de huidige dienstregeling. Mogelijk is een treinstation op de lijn Gouda-Alphen aan de Rijn of Gouda-Den Haag een haalbaar alternatief. Dit wordt nader onderzocht door de relevante partijen.

Er is door de gemeente Zuidplas een bedrag gereserveerd voor de inrichting van de omgeving van het station, dus niet voor de realisatie van het station of de nieuwe treinverbinding zelf. De gemeente ziet een stimulerende rol voor zich om te komen tot een goede ov-ontsluiting van het Middengebied.

Treinstation en overige ov-ontsluitingen	
Rol gemeente:	Stimuleren (station en/of OV haltes) en actief voor omgeving station als dit wordt gerealiseerd
Trekker:	Gemeente Zuidplas en gemeente Gouda
Financiering:	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied (omgeving station) en Prorail (station)
Primaire samenwerkingspartners:	ProRail, NS, MRDH, Provincie Zuid-Holland, gemeente Gouda, vervoersregio Midden-Holland

5.3.4 Deelmobiliteit en elektrisch rijden

In het masterplan is de ambitie geformuleerd om deelmobiliteit te stimuleren, mede om de auto- en parkeerdruk in en rondom het Vijfde Dorp te beperken. Deze ambitie wordt ook door de gemeente Waddinxveen gedeeld. De gemeente Zuidplas zet zich daarom in om samen met de gemeente Waddinxveen kennis te ontwikkelen en kansen voor deelmobiliteit te onderzoeken (beleidsontwikkeling, initiatieven stimuleren, deelmobiliteitpilot in het Middengebied). De gemeente Zuidplas neemt hierin een stimulerende rol op zich.

Daarnaast krijgt het Vijfde Dorp een goed geïntegreerd laadsysteem om elektrisch rijden te stimuleren. Er wordt ingezet op een smartgrid waarmee thuisbatterijen en elektrische auto's in het Vijfde Dorp als batterij kunnen worden gebruikt om energiepieken en -dalen op te vangen bij de opwek van hernieuwbare energie. De gemeente Zuidplas neemt hierin een stimulerende rol in.

Deelmobiliteit & elektrisch rijden	
Rol gemeente:	Stimulerend
Trekker:	Gemeente Zuidplas, gemeente Waddinxveen, energieleverancier(s)
Financiering:	N.t.b.
Primaire samenwerkingspartners:	Ontwikkelaars/bouwers



6. SAMENVATTING

	Rol gemeente	Trekker	Financiering	Primaire samenwerkings-partners
8000 woningen in dorps en landelijk woonmilieu	Actief	Gemeente Zuidplas	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied	Ontwikkelaars/ bouwers, woningcorporaties, provincie Zuid-Holland, Grondbank RZG Zuidplas, HHSK, (overige) grondeigenaren
Tijdelijke woningen (flexwonen)	Actief en stimulerend	Gemeente Zuidplas	Benodigde investeringskosten worden primair gedekt uit opbrengsten van tijdelijke woningen	Initiatiefnemers, provincie Zuid-Holland
Voorzieningen	Deels actief en deels faciliterend	Gemeente Zuidplas	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied, gemeente Zuidplas, ketenpartners en commerciële partijen voor winkels/horeca/zakelijke dienstverlening	Ketenpartners zoals verenigingen, initiatiefnemers, ontwikkelaars/ bouwers
Tijdelijke voorzieningen	Actief	Gemeente Zuidplas	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied, overig	Ketenpartners
Buitenplaatsen	Deels actief, deels faciliterend	Gemeente Zuidplas	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied (actieve deel) en anterieure overeenkomsten (kostenverhaal) (facilitaire deel buitenplaatsengebied)	Initiatiefnemers, ontwikkelaars/ (zelf)bouwers en grondeigenaren
Koning Willem I bos	Actief	Gemeente Zuidplas i.s.m. initiatiefnemers	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied	Beherende instanties
Bedrijventerreinen	Actief	Gemeente Zuidplas	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied	Te vestigen bedrijven, op te richten parkmanagement organisatie
Energielandgoederen en zoekgebieden energie	Actief en stimulerend	Gemeente Zuidplas	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied, kostenverhaal, exploitatietarieven energie	Grondeigenaren, initiatiefnemers, energie-leverancier(s)

	Rol gemeente	Trekker	Financiering	Primaire samenwerkings-partners
Groene Schakel	Faciliterend, stimulerend en actief (v.w.b. Ecologische Verbindingszone)	Grondeigenaren, zittende bedrijven en toekomstig fondsbeheerder	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied (bijdrage van ca. € 10 mln), deels door overige ontwikkelingen of bijdragen van grondeigenaren/ initiatiefnemers aan Fonds Groene Schakel	Grondeigenaren, zittende bedrijven en bewoners in het gebied, provincie Zuid-Holland
Agrarische zone tussen 1e en 2e tocht	Faciliterend	Grondeigenaren en private initiatiefnemers	Grondeigenaren en private initiatiefnemers	Grondeigenaren, zittende bedrijven en bewoners, provincie Zuid-Holland
Groene Waterparel	Faciliterend	Provincie Zuid-Holland	Provincie Zuid-Holland	Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, toekomstige beherende instanties
Duurzaamheid en circulariteit				
- *Duurzame energie-opwekking (zon op dak)* -	Stimulerend (verplichtend voor zonnedaken)	Gemeente Zuidplas en programma duurzaamheid	N.t.b.	Ontwikkelaars/ bouwers, kopers van bedrijfskavels, beherende instanties
- *Duurzame warmte-voorziening (aquathermie)*	Stimulerend	Gemeente Zuidplas en programma duurzaamheid	N.t.b.	Dunea, ontwikkelaars/bouwers, energie-leverancier(s)
- *Circulariteit*	Stimulerend	Gemeente Zuidplas en programma duurzaamheid	N.t.b.	Ontwikkelaars/ bouwers en andere marktpartijen, medeoverheden,
Klimaatadaptiviteit en water-bestendigheid	Stimulerend	Gemeente Zuidplas	N.t.b.	Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard
Mobiliteit				
- *Autoverkeersontsluiting*	Actief	Gemeente Zuidplas	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied, overige bijdrage van de gemeente	Gemeenten Gouda, Waddinxveen en Rotterdam, provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat
- *(Snel)fiets-verbindingen met andere kernen en stations/ OV-punten*	Actief	Gemeente Zuidplas	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied (binnen het plangebied), overige bijdrage van de gemeente	Provincie Zuid-Holland

		Rol gemeente	Trekker	Financiering	Primaire samenwerkings-partners
-	*Treinstation en overige ov-ontsluitingen*	Stimuleren (station en/of OV haltes) en actief voor omgeving station als dit wordt gerealiseerd	Gemeente Zuidplas en gemeente Gouda	Gemeentelijke grondexploitatie Middengebied (omgeving station) en Prorail (station)	ProRail, NS, MRDH, Provincie Zuid-Holland, gemeente Gouda, vervoersregio Midden-Holland
-	*Deelmobiliteit & elektrisch rijden*	Stimulerend	Gemeente Zuidplas, gemeente Waddinxveen en energie-leverancier(s)	N.t.b.	Ontwikkelaars/ bouwers