

Netwerkevent KNC

# Samenwerking met de markt

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 - Zevenhuizen

**cortelande**

Netwerkevent KNC

# Welkom!

Marion van der Voort in gesprek met Han Weber

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

---

**cortelande**

Netwerkevent KNC

# Fysieke ontwikkelstrategie

Justin van Genderen

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

---

**cortelande**

# Wat betekent deze ontwikkelstrategie?

- Duidelijkheid en transparantie over de ontwikkeling van woningbouw Fase 1A in Cortelande
- Inzicht in fasering en tempo van de ontwikkeling
- Onderbouwing voor de gemaakte keuzes binnen de fasering en tempo van de ontwikkeling

# Van kaderstelling naar voorbereiding op uitvoering

De afgelopen tijd is gewerkt aan de kaders voor ontwikkeling:

- Masterplan
- Nota van Uitgangspunten
- Stedenbouwkundig Casco
- Bestemmingsplan Middengebied

En nu is het tijd voor de doorkijk richting daadwerkelijke ontwikkeling

📅 2 april 2026

📍 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen



Chw Bestemmingsplan  
Middengebied  
Zuidplaspolder 2

100% versie - Ontwerp



Nota Van Uitgangspunten 2026

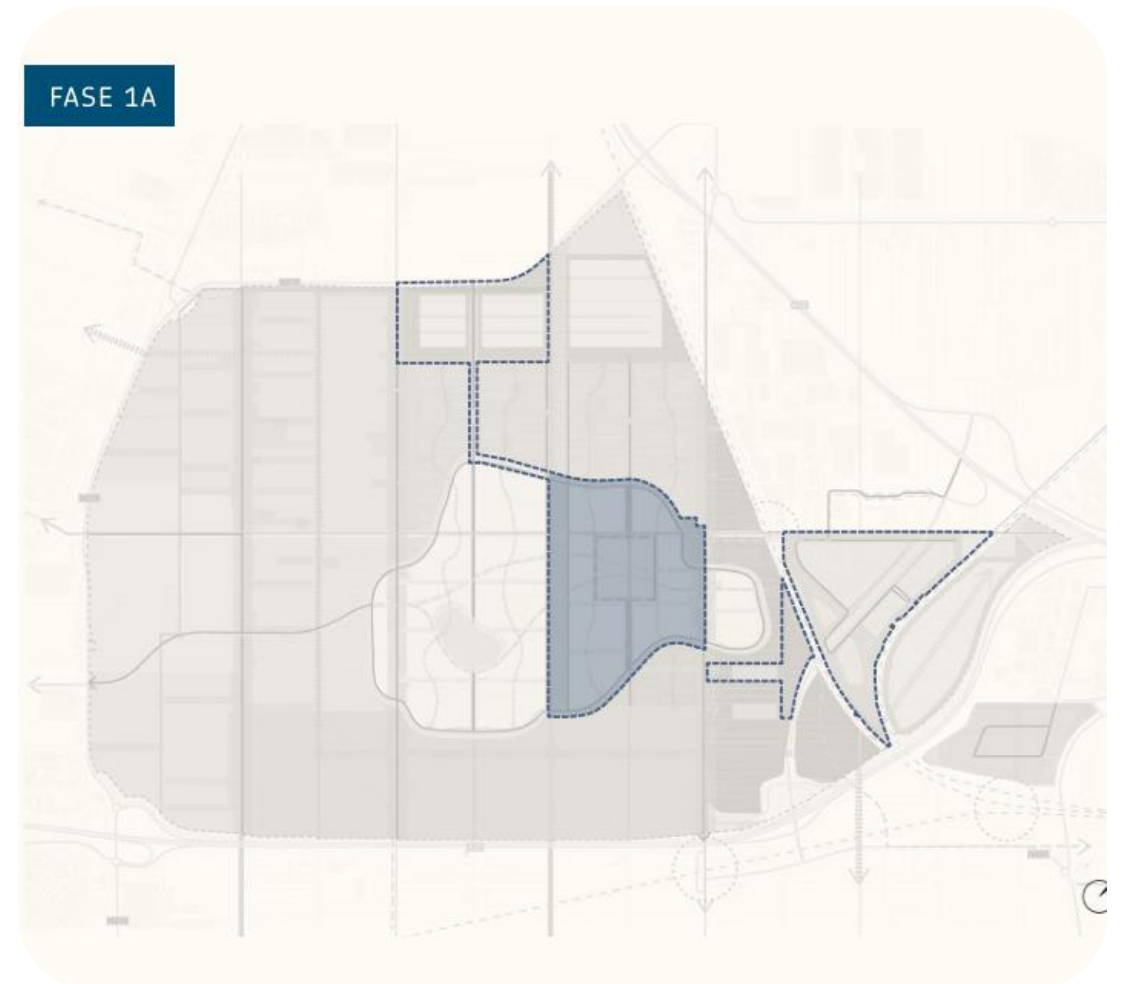
Ontwikkeling Middengebied  
Zuidplaspolder



**cortelände**

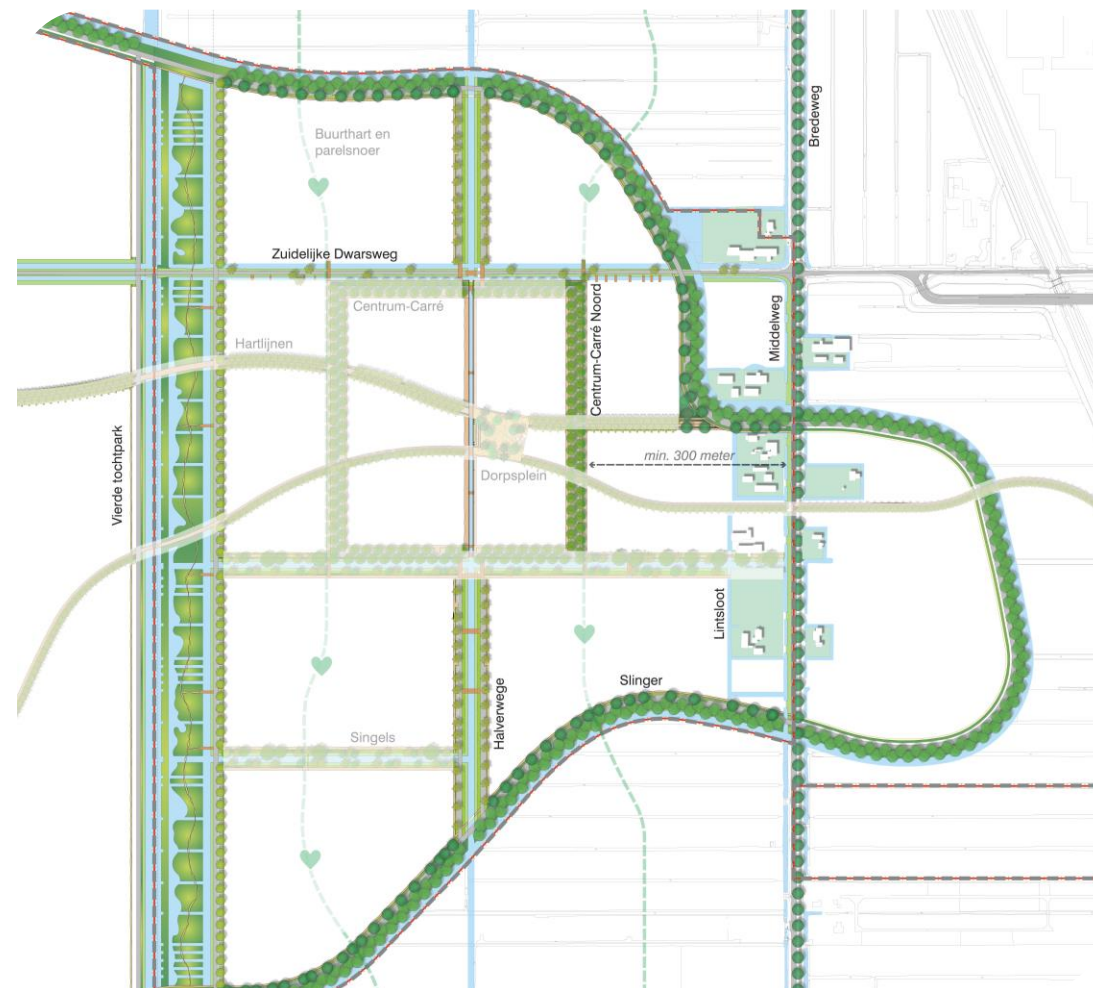
## Fase 1A

- Oostelijk deel Kreekrugdorp:
  - 73ha aan ontwikkelgebied
  - Ruimte voor ongeveer 2550 woningen
- Bedrijventerrein Doelwijk II
  - 25ha aan uitgeefbare kavels
- Energielandschap
- Deel van Koning Willem I bos
- Nieuwe hoofdontsluitingsweg:  
Nieuwe Knibbelweg



# Kreekrug als logisch startpunt

- Stevige kleibodem zorgt voor relatief stabiele en goed bouwbare ondergrond
- Starten rondom het toekomstige dorpshart/centrum waar ook plaats is voor voorzieningen
- Ontsluiting in beginfase via bestaande ontsluitingsweg (Middelweg)



# Randvoorwaardelijke toets

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

---

**cortelande**

# Komen tot een ontwikkellogica

- Fysieke en technische randvoorwaarden voor ontwikkeling staan centraal binnen ontwikkelstrategie
- Randvoorwaardelijke toets bepaalt de ontwikkellogica:
  - Juridisch-planologisch
  - Grondeigendom en hindercontouren
  - Ondergrond en techniek
  - Bouw
  - Mobiliteit en ontsluiting
- Niet alleen maar oog voor woningbouw; ook de ontwikkeling van mobiliteit, groen en voorzieningen worden meegenomen

# Komen tot een ontwikkellogica

Randvoorwaardelijke toets leidt tot 'logische' fasering van buurtjes binnen de huidige ontwikkeling



# Juridische randvoorwaarden

## Fasering bestemmingsplan

- Tot 1500 woningen; ontsluiting via bestaande Middelweg
- Vanaf 1500 woningen; verplicht ontsluiting via aan te leggen Nieuwe Knibbelweg

## Overig

- Stikstof
- Waterhuishouding
- Ecologie

# Komende periode aandacht voor:

Grondeigendommen

Hindercontouren – geur

Hindercontouren – geluid

Techniek

Bouw

Uitvoering & mobiliteit

# Ontwikkellogica woningbouw & voorzieningen

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

---

**cortelande**

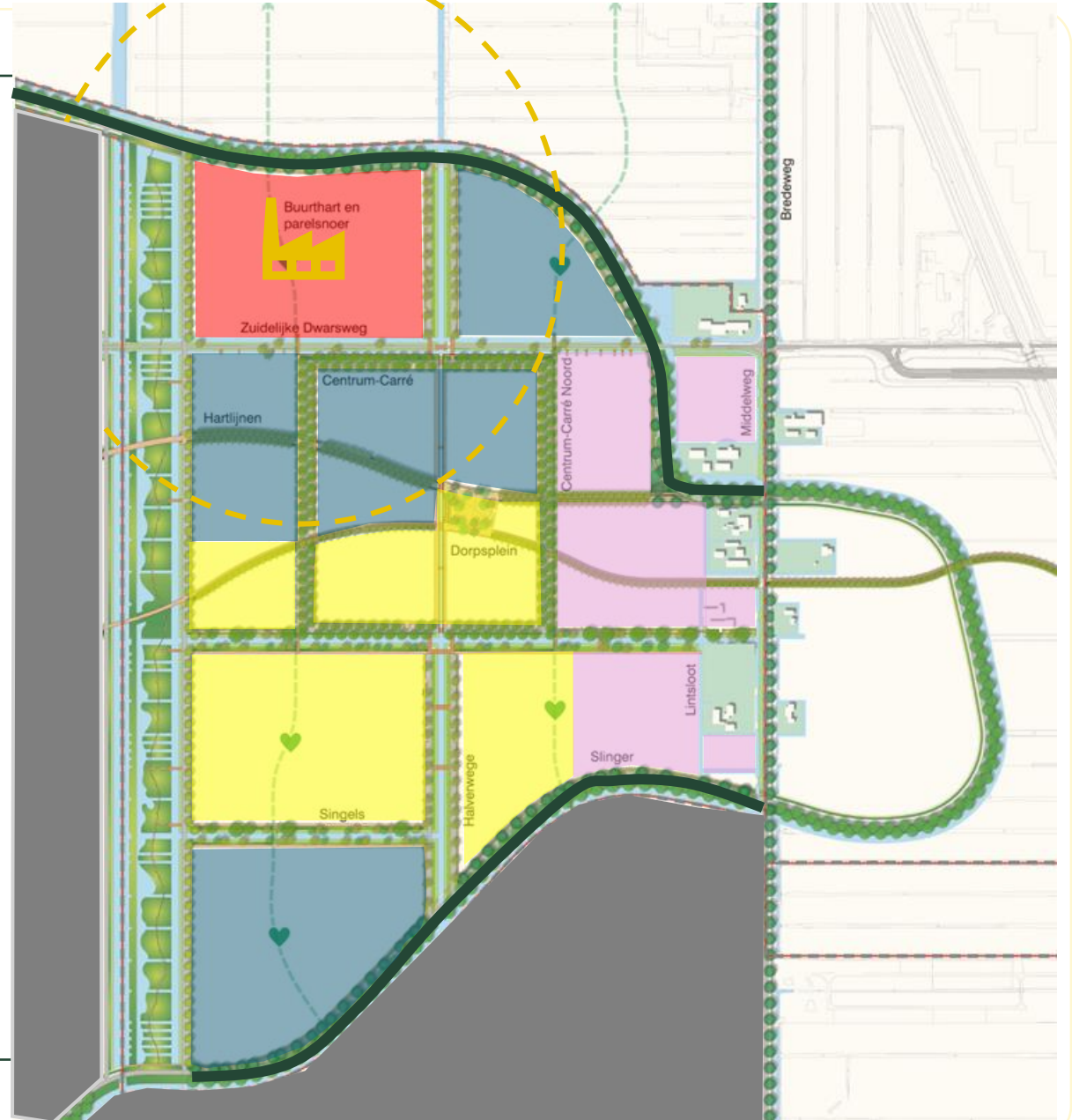
# Ontwikkellogica fase 1a

(circa 2550 woningen)

- Fase 1: vanaf 2028 | 875 woningen
- Fase 2: vanaf 2029 | 400 woningen
- Fase 3: vanaf 2030 | 975 woningen
- Fase 4: vanaf 2032 | 300 woningen

📅 2 april 2026

📍 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen



# Ontwikkellogica voorzieningen fase 1a

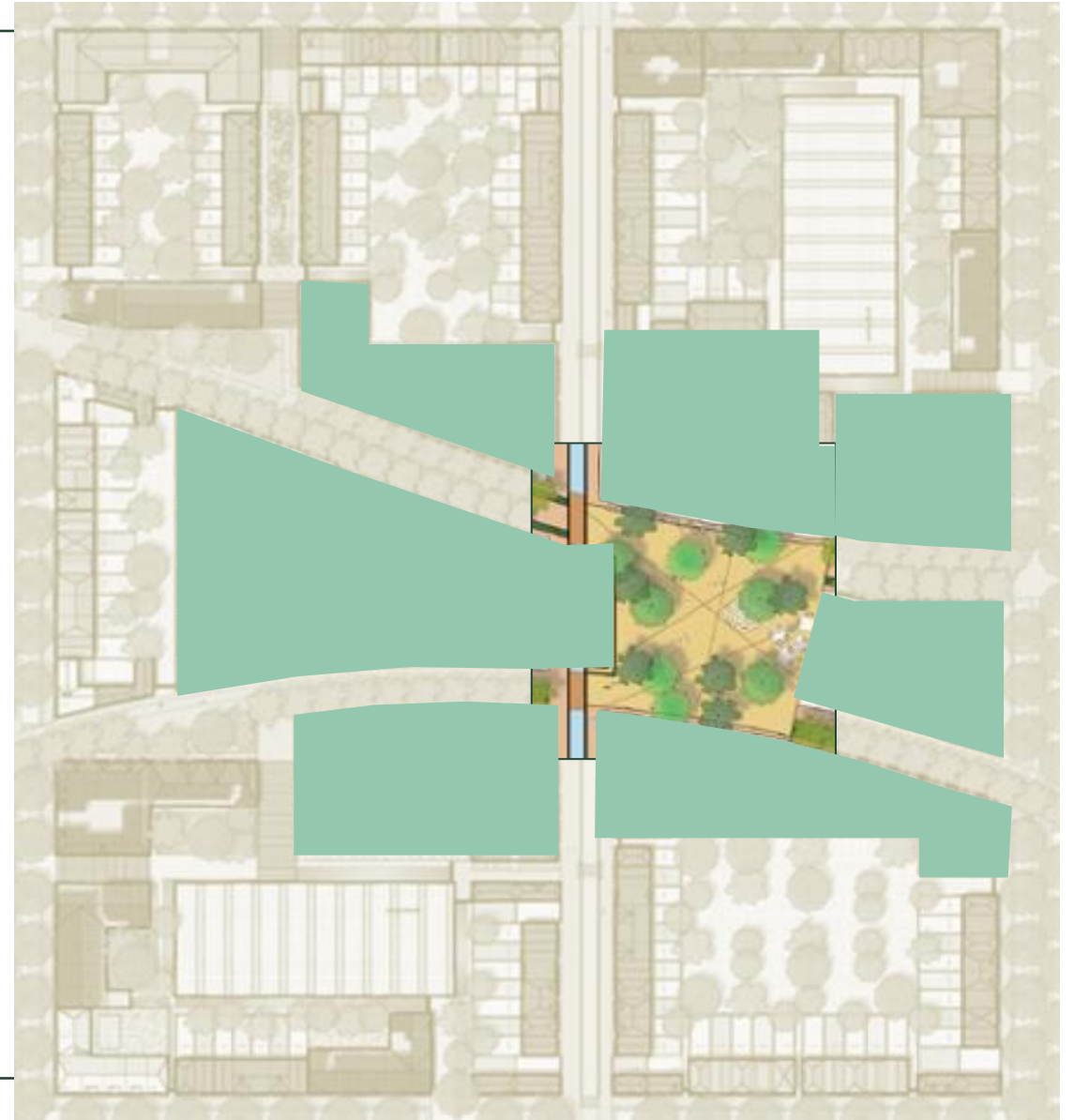
- Ontwikkeling dorpsplein
- Aanleg Hartlijn (fiets- en wandel)
- Ontwikkeling Vierde Tochtpark
- Aanleg deel Koning Willem I Bos
- Transformatie Zuidelijke Dwarsweg naar fietsroute



# Voorzieningenaanbod

In blauwe vlekken komen in de loop van de volledige ontwikkeling van Cortelande onder meer:

- IKC;
- Supermarkt
- Horeca
- Cultuurhuis
- Gezondheidszorg
- Overige winkels
- Mogelijk ook nog interfasering in tijdelijke invulling



# Vervolg

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

---

**cortelande**

# Vervolgstappen

- Finalisering fysieke ontwikkelstrategie → inclusief tekst en uitleg
- Uitgangspunten van fysieke ontwikkelstrategie uitwerken in sociaal-maatschappelijke ontwikkelstrategie.

Netwerkevent KNC

# Marktstrategie

Marlissa van de Kreeke & AeiSo Boelman

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

---

**cortelande**

# Ontwikkeling van een dorp

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

---

**cortelande**

Cortelande moet het vijfde dorp van Zuidplas worden. Noem één ding wat de gemeente en marktpartijen vooral wel moeten doen om dat te bereiken.

Dorpskern met winkels  
en weekmarkt

Investeren in een  
spectaculair landschap

Sociale coherentie  
tussen bewoners  
realiseren

Charmant centrum

Genoeg voorzieningen

Voorzieningen

Identiteit bepalen

Nabuuerschap creëren



Cortelande moet het vijfde dorp van Zuidplas worden. Noem één ding wat de gemeente en marktpartijen vooral wel moeten doen om dat te bereiken.

Zorgen voor cohesie

Ontmoeting faciliteren

De openbare ruimte als dragende ruggengraat maken

Levendig centrum ontwikkelen, goede bereikbaarheid, niet alleen per auto.

Participatie

Betaalbaar bouwen met collectief opdrachtgeverschap-betrokkenheid burgers!

Onderscheidend van de andere dorpen zijn in aanbod en programma. Zorg dat je de andere vier dorpen ook in hun kracht zet.

Grondgebonden woningen, persoonlijke samenwerking, aanhaken op lokale voorzieningen



Cortelande moet het vijfde dorp van Zuidplas worden. Noem één ding wat de gemeente en marktpartijen vooral wel moeten doen om dat te bereiken.

Dorpse schaal en maat

Dorpse voorzieningen.

Onderlinge samenwerking  
tussen inwoners bevorderen  
zodat een gemeenschap  
ontstaat

Straatprofielen,  
verschijningsvormen  
bebouwing

Duidelijk karakter  
meegeven in de  
omgeving

Voorkom blauwdruk- en  
tekentafel ontwikkeling,  
"laat ook dingen gebeuren"

Dromen tot werkelijkheid  
brengen

Niet te veel blijven  
praten



Cortelande moet het vijfde dorp van Zuidplas worden. Noem één ding wat de gemeente en marktpartijen vooral wel moeten doen om dat te bereiken.

een eigen karakter dat goed aansluit op de andere gemeenten. En echt een toevoeging is.

Ruimte voor ontspanning en voorzieningen, restaurant, bar, kerk etc. Een ziel

Zorg voor een betekenisvolle en niet vrijblijvende betrokkenheid van potentiële toekomstige bewoners en gebruikers, niet voor de buhne

Lokale marktpartijen erbij betrekken

Centraal plein waar het groen is en wat voor meerdere doelen gebruikt kan worden In omvang oom toekomstbestendi

Buurtschap enthousiastmeren

Vooral inzetten op een goede mix van woningtypen

Zorgen voor Verbinding



Cortelande moet het vijfde dorp van Zuidplas worden. Noem één ding wat de gemeente en marktpartijen vooral wel moeten doen om dat te bereiken.

Migratie van huidige bewoners naar Cortelande stimuleren

Investeren in sociale voorzieningen

Een goede mix realiseren van wonen en voorzieningen, waarbij het woningprogramma divers is.

Diversiteit stedenbouw, woningtypes en voorzieningen. Bereikbaarheid op orde brengen.

Kleinschalige invulling dorpskarakter

Gezamenlijk beeld

Sturen op dorpse schaal

De ruimtelijke kwaliteit op basis van het Beeldregieplan en de daarop volgende Beeldkwaliteitsplannen plus het Q-team goed blijven borgen.



Cortelande moet het vijfde dorp van Zuidplas worden. Noem één ding wat de gemeente en marktpartijen vooral wel moeten doen om dat te bereiken.

Partijen van  
voorzieningen erbij  
betrekken

Hoogbouw



Noem één ding wat moet je vooral níet doen, als je wil dat Cortelande als dorp gaat werken.

Teveel hoogbouw.

Alleen voor geld gaan.

Vinex verkaveling en  
geen voorzieningen

Metroverbinding

Denken dat de overheid  
het wel even organiseert

Alleen woningen  
bouwen

Plannen maken Zonder  
de toekomstige  
bewoners mee te laten  
denken.

Geen of beperkt  
hoogbouw



Noem één ding wat moet je vooral níet doen, als je wil dat Cortelande als dorp gaat werken.

Niet starten met dureoningbouw.

De commercie teveel centraal stellen gelet op alle financiële belangen die de ontwikkeling nou eenmaal met zich meebrengt

Niet denken in geld

Homogeen bouwen

Te grootschalig denken

Kiezen voor een stedelijke dichtheid/schaal

Financieel optimaliseren: op hetzelfde stuk grond steeds meer woningen proppen

Te grootschalig bouwen



# Noem één ding wat moet je vooral níet doen, als je wil dat Cortelande als dorp gaat werken.

Afhankelijk stellen aan programma, zorg voor voldoende flexibiliteit

Eenzijdig programma en geen voorzieningen

Geen focus aanbrengen, van alles wat met allerlei abstracte termen..

Een te eenvormige doelgroep aantrekken

Generiek conceptmatig bouwen.

Ga niet op de stoel van deskundige bouwers en ontwikkelende partijen zitten. Durf los te laten.

Voor Gezondheid breed maatschappelijk bestemmen. Dit leidt tot te hoge kosten/tarieven voor 1e lijn

Te weinig aandacht en uitvoering geven aan de sociaal-maatschappelijke zaken of het ontwerp en kwaliteit van de openbare ruimte



Noem één ding wat moet je vooral níet doen, als je wil dat Cortelande als dorp gaat werken.

Geen passende  
voorzieningen

0



# Langjarige ontwikkeling en regie

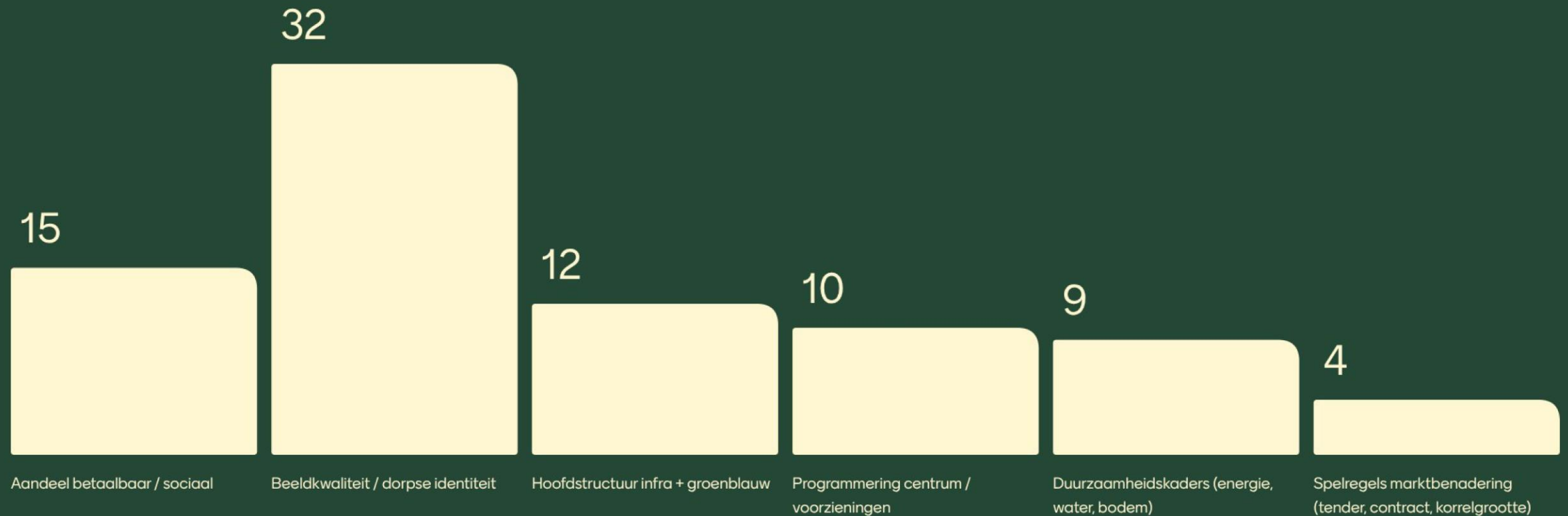
 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

---

**cortelande**

Welke publieke kaders moeten idealiter over de ontwikkelperiode van 20 jaar zo veel mogelijk stabiel blijven? Kies maximaal twee opties



# Waarom juist deze? En waar moet juist flexibiliteit kunnen zitten?

Bouwgrootte, hoogte

Duurzaamheidseisen.  
Technieken blijven zich ontwikkelen.

Belangrijkste voor duidelijke ontwikkeling. Flexibiliteit in aandeel betaalbaar en sociaal

Kaders van programma, samenwerkingsbeleid

Het gaat wellicht in de ogen van participanten in deze fase om de totstandkoming van het gebied, maar ik heb vooral het eindresultaat benadrukt in mijn keuze

Dit is niet mijn expertise:-)

Fasering en programering moet flexibel zijn in de tijd

Ik hoop dat huidige bewoners Zuidplas naar Cortelande trekken en zo de identiteit meenemen.



# Waarom juist deze? En waar moet juist flexibiliteit kunnen zitten?

Woningaantallen

Voorspelbaarheid in identiteit en beleid voor de investeringen en flexibel in de doelgroepen in de tijd

Flex in onderwijsvoorziening

Duurzaamheid moet je hoog op inzetten en duidelijkheid scheppen, anders wordt hier toch sneller op geschraapt. Ik vind beeld juist flexibeler om mee te kunnen bewegen

Duurzaamheidseisen veranderen in de tijd

BeeldKwaliteit hoog houden, maar flexibiliteit qua programmering/verkavelingen, zodat je ook in slechte economische tijden voortgang houdt.

Dorpse identiteit en voorzieningen bepalen de kwaliteit. Op andere onderdelen moet je met de tijd kunnen meebewegen.

Omdat deze kwaliteit als dorp uitmaken! Flexibiliteit moet op typologie woningen kunnen zitten-wereld verandert



# Waarom juist deze? En waar moet juist flexibiliteit kunnen zitten?

Vasthouden aan een onderscheidende identiteit en veel samenhang. Flexibel in kunnen spelen op maatschappelijke vragen.

Voorkomen dat je terug naar de tekentafel moet nadat afspraken gemaakt zijn. Ontwerpen kan flexibel zijn.

Bouwtempo/afzetbaarheid zijn ondergeschikt aan te behalen einddoel/beeldkwaliteit

Woningtypes

Geen ambitiestapeling, voorspelbare overheid mbt business case. Wel lessons learned uit eerder deelgebieden kunnen toepassen mbt stedenbouw, architectuur en marktbenadering

Programma kunnen bijsturen tijdens economische andere tijden

Dorpsgezicht is belangrijk. Negatief voorbeeld is Nieuwerkerk. Waar is dat dorp gebleven? Energie voorziening groen is geopolitiek heel belangrijk

Het dorpse karakter is de leidraad voor ontwerpen. Dat doe je jaren vooruit, dus consistentie is belangrijk. Aandeel betaalbaar moet mee kunnen bewegen met de vraag, anders bouw je het verkeerde.



# Waarom juist deze? En waar moet juist flexibiliteit kunnen zitten?

Voor alle items geldt dat bestendigheid belangrijk is. Maar 20 jaar is heel lang, en op elk item is dan ook enige ruimte nodig.

Verhouding sociaal is van belang voor het bepalen van langjarige investeringen. Flexibiliteit zou juist moeten zitten in het product zodat dit met de tijd meegaat

Laat ook de markt de markt. Voldoende zekerheid voor langdurige investeringen. Een dorp realiseer je samen met een lange termijn relatie, dus ook voldoende flexibiliteit obv markt veranderingen.

Voor een samenhang van het dorp vasthouden aan beeldkwaliteit. Flexibiliteit in woningtypes aanpassen aan de vraag.

Flexibiliteit in ambities (wijzigingen in eisen/ wet- en regelgeving en economische schommelingen kunnen opvangen)

Doelgroepenanalyse



Welke twee onderwerpen moet de markt oppakken en waarom? Bijv. tempo, kwaliteit, fasering, voorzieningen, ontwerpvrijheid, risico dragen

Fasering

Ontwerp vrijheid en  
risico dragen

Bouwen van woningen,  
maar niet ontwikkelen.

Innovatie die verder  
gaat dan Bouwbesluit

Risico dragen en  
creativiteit

Innovatie en creativiteit.

Fasering,  
ontwerpvrijheid,

Voorzieningen en volume in  
bouw om snel draagvlak  
voor die voorzieningen te  
realiseren



Welke twee onderwerpen moet de markt oppakken en waarom? Bijv. tempo, kwaliteit, fasering, voorzieningen, ontwerp vrijheid, risico dragen

Fasering en risico dragen

Risico dragen, professionaliteit (maar wel regierol bij gemeente houden)

Wie maakt betaalbare woningen?

Risico dragen en fasering

Ontwikkelen, expertise, investeringscapaciteit

Invulling voorzieningen

Programma, concepten en bijbehorende afzet

Kennis en passie

# Welke twee onderwerpen moet de markt oppakken en waarom? Bijv. tempo, kwaliteit, fasering, voorzieningen, ontwerp vrijheid, risico dragen

In ons geval voor de om de dorpse sfeer te krijgen

Kennis en passie

Inzicht in markt en tempo

Wie maakt woningen voor de ve

Sturing op planning , uitontwikkeling binnen de kaders

Risico dragen

Marktkennis woningproducten en snelheid, expertise ontwikkelen (risico dragend of gedelegeerd)

Wie maakt woningen voor een/ twee persoons woningen

Welke twee onderwerpen moet de markt oppakken en waarom? Bijv. tempo, kwaliteit, fasering, voorzieningen, ontwerpvrijheid, risico dragen

Ontwerpvrijheid

Ontwerpen (inclusief woningtypologiën), de toekomstige bewoners hun inbreng laten geven bij ontwerp.

Marktkennis en innovatie

Markt is risico dragend in ontwikkeling en realisatie, lange termijn relatie is daarin belangrijk met doorzicht naar de toekomst.

# Korrelgrootte en time-to-market

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

---

**cortelande**

We moeten 400 woningen per jaar realiseren  
om de 8.000 nieuwe woningen mogelijk te  
maken binnen 20 jaar.



# Wat is voor fase 1a de beste combinatie van snelheid en kwaliteit?



In economisch moeilijke tijden moeten gemeente en marktpartijen in Cortelande blijven leveren op tempo en dorpse kwaliteit.



# Conjunctuur

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

---

**cortelande**

In economisch moeilijke tijden moeten  
gemeente en marktpartijen in Cortelande  
blijven leveren op tempo en dorpse kwaliteit.



# Noem minimaal één contractafspraken die dan helpt om door te bouwen

Flexibiliteit in afspraken

Flexibeleitsbepaling

Voorverkooppercentage laag houden

Flexibel programma

Flexibiliteit

Flexibiliteit

Een heldere risicoverdeling tussen partijen

Flexibiliteit



# Noem minimaal één contractafspraken die dan helpt om door te bouwen

Flexibiliteit, niet star,  
openheid van zaken  
geven

Flexibel programma

Makkelijk afscheid van  
elkaar kunnen nemen.

Daar de financiële  
parameters flexibel te  
houden en veijheid in  
fasering

Gemeenschappelijke  
doel

Zoet en zuur afspraak of  
een vooraf  
overeengekomen  
rendement afspreken

Flexibele uitwisseling  
tussen koop en huur.

Blijf gebruikers en  
doelgroep voorop  
stellen



# Noem minimaal één contractafspraken die dan helpt om door te bouwen

Geen, er moet kunnen worden meebewogen met de conjunctuur.

Duidelijke verdeling van 'zoet' (rendement) en 'zuur' (fin minder interessant maar wel nodig)

Flexibiliteit

Het Beeldregieplan, Beeldkwaliteitsplan en Q-team begeleiding blijft ten alle tijden overeind

Prestatieafspraken waarbij flexibiliteit obv marktomstandigheden mogelijk is, én daarbij dus ook lange termijn relaties aangaan waarbij een "pionier" ook het rendement heeft in de toekomst.



Netwerkevent KNC

# Terugkoppeling

Marion van der Voort met Daan de Haas

Volgende KNC op donderdag  
24 september 2026!

Over mobiliteit, beeldregie  
en marktstrategie

 2 april 2026

 FLOW, Strandweg 5 in Zevenhuizen

**cortelande**