



Voortgangsrapportage Opgave Ontwikkeling Middengebied T3 2024

Informatienota aan de raad

Datum:	18-02-2025
Afzender:	College van B&W
Portefeuillehouder:	J.W. Schuurman
Behandelend ambtenaar:	S. Hoogendijk
Registratienummer:	Z24.003107
Bijlagen:	Z24.003109 en Z25.000134 (geheim)
Openbaar of geheim:	Openbaar



Inhoudsopgave

1. Blik terug en blik vooruit
2. Kaders
3. Algemene updates
4. Programmatische sturing
5. Planologische procedures
6. Ruimte en kwaliteit
7. Grondexploitatie, grondzaken en verwerving
8. Techniek
9. Deelprojecten
 - a. Informatiecentrum
 - b. Aquathermie
 - c. Bedrijventerrein
 - d. Treinstation
 - e. Raakvlakken verbreding A20
 - f. Koning Willem I-bos
 - g. Wooninitiatieven
 - h. Verplaatsing Smits naar Doelwijk II
10. Omgevingsmanagement, participatie en communicatie
11. Financiën en control
12. Subsidies

1. Blik terug en blik vooruit

Inleiding

In het Middengebied van de Zuidplaspolder komt ruimte voor het nieuwe dorp Cortelande, in een vernieuwd polderlandschap. De gemeente werkt hier aan de integrale ontwikkeling van 8.000 woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, twee bedrijventerreinen, duurzame energie, een nieuw bos en ecologische verbindingen. Sinds november 2021 ontvangt de gemeenteraad periodieke voortgangsrapportages over deze gemeentelijke opgave. Voor u ligt de twaalfde voortgangsrapportage, over de periode vanaf september tot en met december 2024 (T3 2024).

Samenvatting

Voor de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder stond 2024 (en begin 2025) in het teken van de planologische vastlegging van de plannen. Voor het dorp Cortelande heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 vastgesteld op 14 mei 2024. Het omliggende en te conserveren agrarische en polderlandschap is in het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 opgenomen en vastgesteld op 11 februari 2025.

In de zomer van 2024 is duidelijk geworden dat er beroepen zijn ingediend bij de Raad van State tegen de vaststelling van het eerste bestemmingsplan voor het dorp. Gelet op de omvang en impact van een ontwikkeling van deze schaal is in de planning rekening gehouden met het risico dat beroep zou worden aangetekend tegen het bestemmingsplan. Omdat twee beroepen afkomstig zijn van medeoverheden, heeft minister Keizer van VRO aan de heer Wim Kuijken gevraagd om gesprekken te voeren met de betrokken partijen. Eerder heeft de heer Kuijken bestuurlijke afspraken over de ontwikkeling van de Gnephoekpolder in Alphen aan den Rijn begeleid. Inmiddels is de gespreksronde afgerond en heeft de heer Kuijken zijn bevindingen en adviezen gedeeld met minister Keizer, op basis waarvan een voorstel is gedaan voor het vervolproces. Dit is verder toegelicht onder hoofdstuk 2. De gemeenteraad is hier ook eerder over geïnformeerd middels informatienota Z25.000414.

Parallel hieraan is bekend dat de Raad van State de Stichting advisering bestuursrechtspraak (StAB) heeft gevraagd om de gevolgen van het bestemmingsplan te onderzoeken en daarover haar bevindingen uit te brengen naar de Raad van State, om dat vervolgens beschikbaar te stellen aan alle betrokken partijen. De StAB voert in dat kader gesprekken met alle partijen die beroepen hebben ingediend, naast de 2 medeoverheden ook 18 particuliere partijen, en de gemeente zelf. De bevindingen van de StAB worden voor de zomer verwacht en door de gemeente betrokken bij het opstellen van een herstelbesluit voor het eerste bestemmingsplan. Hierover meer onder hoofdstuk 5.

Bij de besluitvorming over dit eerste bestemmingsplan heeft de gemeenteraad ook een aantal opdrachten meegegeven via moties en amendementen. Onder andere zijn de gesprekken met bewoners en ondernemers geïntensiveerd over hun perspectief in het plangebied. De bevindingen en mogelijke oplossingsrichtingen worden voorbereid voor bespreking met de gemeenteraad, zoals toegelicht onder kopje 'Omgevingsmanagement' onder hoofdstuk 10.

Op civieltechnisch vlak wordt er nog altijd uitgebreid onderzoek gedaan naar alle nodige aspecten van de gebiedsontwikkeling. Hierover en meer leest u in voorliggende voortgangsrapportage.

Volgende stappen

In de planning wordt uitgegaan van start van de fysieke werkzaamheden in het gebied in 2026, rekening houdend met de nog lopende beroepsprocedure bij de Raad van State. Om hiervoor gesteld te staan, werkt de gemeente aan de herijking van de NvU, de bijbehorende grondexploitatie en de stedenbouwkundige kaders voor het plan. Bij een grootschalige gebiedsontwikkeling komen ook veel andere zaken kijken: zoals het vaststellen van een nieuw woonplaatsbesluit en het bepalen van een gasloos alternatief voor warmte-koude-voorziening. Naar verwachting kunnen er in 2025 hieromtrent belangrijke stappen worden gezet.

2. Kadern

Raadsbesluiten en besluitvormingsstrategie

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

- De vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (2023): De uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling.
- De gedeeltelijke opening* van de Grondexploitatie fase 1a (2023): Waarmee een beperkt budget beschikbaar is gesteld voor de planvoorbereiding van fase 1a. **De gemeenteraad heeft de opdracht gegeven een herijkt voorstel voor de Grondexploitatie fase 1a voor te leggen, voordat overige budgetten worden vrijgegeven.*
- De vaststelling van het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 (2024): het planologisch-juridische kader voor het nieuwe dorp. Bij de besluitvorming heeft de gemeenteraad ook opdracht gegeven om een uitkoop- en/of grondruilregeling en andere vormen van perspectief voor huidige grondeigenaren te onderzoeken.
- De vaststelling van het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 (2025): het planologisch-juridische kader voor de agrarische en groengebieden direct naast het dorp. Over de aanpak van de moties die bij de besluitvormende vergadering zijn aangenomen komt het college op een later moment terug.

In de komende periode worden er verschillende nieuwe raadsbesluiten voorbereid. Deze volgen op de verdere planuitwerking, opdrachten uit voornoemde besluiten en/of amendementen van de gemeenteraad. Zoals herijkingen van de Nota van Uitgangspunten en de Grondexploitatie fase 1a en de vaststelling van het Stedenbouwkundig casco Fase 1a.

Het college heeft hiervoor een besluitvormingsstrategie ([A24.002274](#)) opgesteld, met een toelichting van de besluiten die verwacht kunnen worden in de komende periode en de werkwijze met de gemeenteraad. In de komende periode wordt de planning van een aantal besluiten duidelijker. Dit zal aan het presidium worden voorgelegd, zodat dit in de raadsagenda kan worden opgenomen.

De gemeenteraad heeft daarnaast een werkgroep gevormd om in informele setting en tussentijds bij te praten over strategische aspecten rondom de ontwikkeling van het Middengebied. In de afgelopen periode is de werkgroep twee keer bijeengekomen, één keer in november en één keer in januari. Hier is stil gestaan bij de stand van zaken sinds de instelling van beroepen bij de Raad van State en de doorkijk richting verdere besluitvorming over bijvoorbeeld de herijking van de Grondexploitatie. Concrete voorstellen die hieruit voortvloeien worden breed gedeeld met de gemeenteraad.

Moties en -toezeggingen

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

Bestuurlijke afspraken

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

- Het mogelijk maken van het woningbouwprogramma in de programmeringsafspraken (2021);
- Het mogelijk maken van de ontwikkeling in het provinciaal omgevingsbeleid (2022);
- De vaststelling van een Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) tussen gemeenten Zuidplas, Gouda en Rotterdam en provincie Zuid-Holland;

- Het zo snel mogelijk in procedure brengen en vaststellen van het bestemmingsplan voor het nieuwe dorp (2024).
- De vaststelling van een Deelovereenkomst Ecologische Verbindingszone (EVZ) tussen gemeente Zuidplas en provincie Zuid-Holland (2025).

In de komende periode blijft de gemeente in gesprek met de bestuurlijke partners om de financiële risico's van de gebiedsontwikkeling te beheersen. Dit is toegelicht in de geheime bijlage bij deze voortgangsrapportage ([Z25.000134](#)).

Vervolg verkenning onder leiding van dhr. Wim Kuijken

In het najaar van 2024 heeft Minister Mona Keijzer van VRO de heer Wim Kuijken gevraagd om een rol te vervullen als onafhankelijk adviseur voor de gebiedsontwikkeling van Cortelande in de Zuidplaspolder. Recent heeft hij zijn – medio november aangevangen – verkennende gespreksronde afgerond. In dat kader heeft hij gesproken met de meest betrokken publieke partijen: de gemeente, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Rijkswaterstaat en de betrokken departementen (VRO en IenW). Ook heeft een gesprek plaatsgevonden met bestuurlijke vertegenwoordiging van de Grondbank RZG Zuidplas.

De heer Kuijken heeft in zijn verkenning vastgesteld dat er inhoudelijk lastige puzzels op te lossen zijn, vooral waar het gaat om de waterhuishoudkundige planvorming en de mobiliteitsverwachtingen/effecten van de te realiseren woningbouw op het (hoofd)wegennet. Ook de financiële uitvoerbaarheid van het plan voor 8.000 woningen en twee bedrijfsterreinen is (nog) niet duidelijk en onzeker, zo geven betrokkenen aan. Daarnaast is de communicatie tussen een aantal partijen verstoord geraakt in de fase voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Zuidplas.

De heer Kuijken adviseert deze verhoudingen weer te herstellen en heeft in zijn verkennende ronde geconstateerd dat alle partijen daartoe bereid zijn. Op basis daarvan is gezamenlijk afgesproken een 'Watertafel' en een 'Mobiliteitstafel' in te stellen onder begeleiding van een onafhankelijke voorzitter-adviseur. De Minister van VRO heeft de heer Kuijken gevraagd deze rol te willen vervullen. Doelstelling is om het komend half jaar via de twee tafels tot gedragen (ambtelijke) voorstellen te komen al basis voor bestuurlijk overleg en besluitvorming. Het streven is uiterlijk eind september deze fase af te kunnen ronden en tot overeenstemming te komen.

Op basis van bovenstaande afspraken hoopt minister Keijzer met alle betrokken partijen dit jaar gezamenlijk forse stappen te kunnen zetten op weg naar de realisatie van toekomstbestendige woningbouw in Cortelande.

Het college van B&W heeft op 4 februari 2025 een brief aan minister Keijzer gestuurd om commitment uit te spreken voor het voorgestelde vervolgproces, en het belang van een integrale oplossing voor Cortelande benadrukt. Op basis van de nieuwe bestuurlijke afspraken wil het college van B&W een herijkt voorstel voor de Grondexploitatie Fase 1a kunnen voorleggen aan de gemeenteraad.

3. Algemene updates

Raadsagenda

Auditcommissies

De samenhang tussen de gebiedsontwikkeling van het Middengebied en de gemeentebegroting van Zuidplas wordt technisch besproken in auditcommissies met de gemeenteraad. Dit gebeurt in aanwezigheid van de accountant. De volgende vergaderingen van de auditcommissie zijn geweest of staan gepland:

- 12 november 2024: Voortgang en financiële positie

Besluitvorming bestemmingsplan 2

De besluitvorming over het tweede bestemmingsplan is in het afgelopen najaar bijgesteld, om voorafgaand kennis te kunnen nemen van de Deelovereenkomst EVZ die in januari is vastgesteld door het college van B&W en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Uiteindelijk is de volgende bijgestelde planning doorlopen:

- 13 november 2024: Insprekersavond
- 27 november 2024: Programmacommissie B&M
- 27 januari 2025: Programmacommissie B&M
- 28 januari 2025: Opiniërende raadsvergadering
- 11 februari 2025: Besluitvormende raadsvergadering

Plan perspectief

Als onderdeel van de uitvoering van amendement 2024A22 (zie ook [hoofdstuk 10](#)), dat bij het eerste bestemmingsplan is aangenomen door de gemeenteraad, wordt er op 18 februari 2025 een raadsbijeenkomst georganiseerd om met de gemeenteraad in gesprek te gaan over de denkrichtingen en dilemma's van de uitwerking van een regeling voor uitkoop, grondruil, of andere vormen van perspectief voor bestaande bewoners en ondernemers in het plangebied. De input die wordt opgehaald wordt betrokken bij de uitwerking van een definitief voorstel voor de gemeenteraad. Waar mogelijk wordt ook samenhang gezocht met de uitvoering van de recent aangenomen motie 2024M104 met een verbrede oproep tot perspectief.

Aquathermie

Recent is de gemeenteraad geïnformeerd over de voorbereiding van besluitvorming om te komen tot een duurzaam alternatief voor warmte-koude-voorziening in Cortelande. Hiervoor kan aquathermie worden ingezet: het onttrekken van warmte en koude uit watertransportleidingen in de grond. Om de gemeenteraad voor te bereiden op de aanstaande besluitvorming, heeft het presidium dit onderwerp geagendeerd voor bespreking in de Programmacommissie B&M op 18 maart 2025. Het college doet een voorstel aan het presidium voor de rest van het proces met de gemeenteraad.

Woo-verzoeken

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

In behandeling

- Positie Vijfde Dorp (11 oktober 2023): De gemeente heeft dit verzoek in behandeling genomen. Omdat het een omvangrijk verzoek is, neemt de behandeling daarvan flink wat tijd in beslag. De indiener is hierover geïnformeerd. Een eerste deelbesluit is inmiddels genomen, waarmee de gemeente een deel van de stukken al beschikbaar heeft kunnen stellen aan de indiener. Voor de resterende documenten volgen er nog één of meer deelbesluiten.

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

4. Programmatische sturing

Algemeen

De gemeenteraad heeft diverse inhoudelijke kaders vastgesteld (zie [hoofdstuk 2](#)) waarin de doelen voor de opgave zijn vastgesteld. In de vorige voortgangsrapportage is toegelicht dat er wordt gewerkt aan een vertaling van alle doelen, ambities en uitgangspunten voor de opgave in één monitor, op basis waarvan de effecten van keuzes tussentijds geëvalueerd kunnen worden. Tegen het licht van de beroepsprocedure van het eerste bestemmingsplan en de herijking van de NvU, constateert het college dat het mogelijk is dat er mogelijk nog inhoudelijke aanpassingen kunnen worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het monitoringsplan kan pas goed worden vormgegeven wanneer hier in de loop van 2025 meer duidelijkheid over is.

Daarnaast wordt er langs de lijnen van de Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) gekeken naar (financiële) kansen voor het realiseren van alle doelen en ambities uit de NvU. Zo wordt er gewerkt aan een subsidiescan voor Europese Gelden en er worden gesprekken gevoerd met de Rijksoverheid over Rijksbijdragen, het sluiten van samenwerkingen en het aanvragen van subsidies. De inspanningen rondom subsidieverwerving zijn in [hoofdstuk 12](#) nader toegelicht.

Hieronder volgt per inhoudelijk thema uit de NvU een voortgangsbericht.

Dorpse woon- en leefkwaliteit

Woonvormen

Voor de realisatie van de doelen en uitgangspunten op dorpse woon- en leefkwaliteit, is er een projectleider wooninitiatieven gestart die de realisatie van wooninitiatieven in het Middengebied actief gaat stimuleren. Ook wordt er een projectleider tijdelijke woningbouw geworven.

Samenwerking met woningcorporaties

Er wordt al geruime tijd gesproken met de vier woningcorporaties die in Zuidplas actief zijn met het oog op de betrokkenheid van de corporaties bij de realisatie van het beoogde sociale woningbouwprogramma. Er is op thematisch niveau gesproken over de ontwikkeling van Cortelande. De woningcorporaties hebben zich uitgesproken de ontwikkelopgave van sociale woningbouw in Cortelande in te willen vullen. Om de samenwerking vorm te geven wordt gestart met het maken van een samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporaties waarin proces- en inhoudelijke afspraken worden vastgelegd. Binnen de vier actieve woningcorporaties zullen naar verwachting twee corporaties de sociale woningbouw in de eerste fase realiseren. Gelijkzeitig wordt daarom gestart realisatieafspraken vorm te geven met deze twee woningcorporaties.

(Maatschappelijke) voorzieningen

De gemeente is een traject gestart met stedenbouwkundig adviesbureau Stipo. Stipo zal de gemeente ondersteunen bij het maken van een groeistrategie maatschappelijke voorzieningen gestoeld op de uitgangspunten uit de (aanstaande) visie op maatschappelijke voorzieningen. Op 21 november 2024 is op initiatief van de Pioniers van Cortelande een bijeenkomst georganiseerd over voorzieningen in Cortelande. Meer daarover onder het kopje 'Pioniers van Cortelande', bij Omgevingsmanagement, Participatie & Communicatie ([hoofdstuk 10](#)).

Mobiliteit

De eerder vastgestelde mobiliteitsconcept STOMP en THAMES zijn vertaald naar binnenplanse opgaven en de nodige buitenplanse verbindingen. Het mobiliteitsconcept is een bouwsteen van het Stedenbouwkundig casco en de bijbehorende stedenbouwkundige uitwerkingen van fase 1a en de rest van Cortelande.

Binnenplanse mobiliteitsmaatregelen

De uitwerking van langzaam verkeer en fietsroutes binnen het dorp zijn onderdeel van het

stedenbouwkundig casco. Vanuit bereikbaarheid ligt de focus ook op regionale doorfietsverbindingen in lijn met het Provinciaal en Nationaal Toekomstbeeld Fiets.

Er wordt een programma voor deelmobiliteit ontwikkeld dat flexibel inzetbaar is, en vanaf de start een plek kan hebben in Cortelande. Hierbij wordt met pilots zo goed mogelijk aangesloten bij het Nationaal Programma Deelmobiliteit.

Ten aanzien stadsdistributie is een verkenning gestart om te zien welke concepten passen bij een dorps karakter en bij de schaalgrootte en fasering van Cortelande. En daarin zit ook de opgave in welke mate de markt ook betrokken kan zijn bij innovaties.

Een belangrijk ruimtelijk en ordenend element is de parkeereis van Cortelande, en het slim omgaan met de routing en plek van parkeervoorzieningen in die openbare ruimte. In de stedenbouwkundige uitwerkingen wordt parkeren wordt zoveel mogelijk opgevangen in parkeerhubs of parkeerkoffers. Op basis hiervan kan ook een laadplan worden opgesteld, voor het voorbereiden van parkeerplaatsen van laadfaciliteiten. Gemeente Zuidplas werkt ook samen met gemeente Gouda en Zuid-Holland Bereikbaar om hierin gezamenlijk op te trekken richting de markt.

Buitenplanse mobiliteitsmaatregelen

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

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

Gezonde leefomgeving, ecologie en landschap

Deelovereenkomst EVZ

De ecologische verbindingzone (EVZ) draagt bij aan de gemeentelijke ambitie van een fijnmazig ecologisch netwerk in het Middengebied en kan als katalysator dienen voor de vergroening en versterking van de Groene Schakel. Op 8 januari is de Deelovereenkomst EVZ vastgesteld door het college van B&W en op 14 januari door Gedeputeerde Staten. Hiermee is een belangrijke eerste stap gezet in de samenwerking tussen gemeente en provincie in de realisatie van de EVZ.

De eerstvolgende stap is dat de gemeente een subsidieaanvraag zal indienen voor het opstellen van een Projectplan voor de EVZ Middengebied, in combinatie met een gebiedsproces in de Groene Schakel om met eigenaren en gebruikers in de Groene Schakel in gesprek te gaan over de EVZ. Parallel zal de provincie een overkoepelend projectplan voor de EVZ in Zuidplas op gaan stellen. Formele ondertekening van de overeenkomst heeft plaatsgevonden op 31 januari 2025.

Klimaat en Toekomstbestendigheid

Om een robuust watersysteem in te richten is een gedegen waterhuishoudkundig plan nodig. De voortgang op het maken van dit plan heeft enige tijd stilgelegen, maar zal binnen de watertafel onder leiding van Wim Kuijken in een versnelling terecht komen. Er is door dit proces goede hoop dat we in september een goed beeld hebben van het robuuste watersysteem. Naast dat er een integrale afweging gemaakt wordt, wordt er direct al gekeken naar de maatregelen die nodig zijn in bijvoorbeeld Doelwijk II, om op die deelplannen ook voortgang te kunnen boeken.

Samen met de TU Delft, onder leiding van expert Chris Zevenbergen, wordt gekeken of het mogelijk is om in het Middengebied een Blue Village te ontwikkelen, waarin fysiek ruimte geboden wordt om innovaties toe

te passen en onderzoek te doen naar maatregelen om waterbestendig te kunnen bouwen. Deze experimentele Blue Village zal, als het komt tot uitvoering in het Middengebied, echt bewoond gaan worden en dient voor onderzoek naar bouwwijzen, funderingsvraagstukken, infrastructurele oplossingen en innovaties in openbare ruimte.

Duurzaamheid

Duurzame energie

Met de netbeheerders worden al enige tijd gesprekken gevoerd over het ontwikkelen van een gebalanceerd energienetwerk en het realiseren van een energieneutrale ontwikkeling.

Helaas zijn de vooruitzichten inzake netcongestie van elektra in de afgelopen weken onder druk komen te staan. Direct na de afkondiging is er aangaande het Middengebied intensiever contact gezocht met de elektrabedrijven.

In de komende maanden zal de gemeente zich samen met nutsbedrijven en mogelijk andere partijen nader oriënteren op de afgekondigde congestie en met name alternatieve oplossingen om naast de woningen ook de voorzieningen en bedrijventerreinen van elektriciteit te voorzien.

De impact op het realiseren van het noordelijke zonnenveld is nog niet duidelijk. Vooralsnog wordt er gewerkt aan een plan om te komen tot de ontwikkeling van die zon-op-land gebieden die behoren bij Fase 1A.

De toekomst van warmte en koude in Cortelande krijgt steeds meer vorm en staat nader omschreven onder kopje 'Aquathermie', bij de Deelprojecten ([hoofdstuk 9](#)).

Om maximaal zon op dak te realiseren zal er een constructie ontwikkeld moeten worden om meer op te kunnen wekken op een bepaald dak dan dat er strikt genomen op dat perceel verbruikt wordt. Het idee van een coöperatie die de dakoppervlakten pacht om zo ruimte te hebben voor zonnepanelen, wordt voor het bedrijventerrein Doelwijk II verder uitgewerkt en kan als model mogelijk ook voor Cortelande van waarde zijn.

Bouwstromen

TNO werkt aan een onderzoek over bouwhubs en het reduceren van vervoersbewegingen en daarmee de uitstoot van CO₂. In een breder consortium is hiervoor een aanvraag gedaan naar grootschalig onderzoek bij Topsector Logistiek, om zo met meerdere casussen grip te krijgen over op welke wijze de bouwlogistiek slimmer kan worden georganiseerd. De aanvraag is gehonoreerd en moet nu geformaliseerd worden.

Het elektrificeren van bouwstromen – zoals onze ambitie is – lijkt een uitdaging met de netcongestie en is daarom onderwerp van gesprek met de netbeheerders,

5. Planologische procedures

Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1: ontwikkelgebied

Bij de Raad van State zijn tweeëntwintig beroepen binnengekomen. Hiervan zijn twintig beroepen ontvankelijk. Twee beroepen zijn niet ontvankelijk en worden niet verder in behandeling genomen. In september en oktober heeft de gemeente, in samenwerking met twee advocaten gewerkt aan de verweerschriften. Omdat Pels Rijcken landsadvocaat is, mochten zij het verweerschrift voor het beroep van Rijkswaterstaat niet schrijven. Hiervoor heeft de gemeente EBH Legal ingeschakeld. Op 29 november 2024 zijn beide verweerschriften ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State. Op dit moment is het afwachten wat de vervolgstappen zijn vanuit de Raad van State. Er is nog niet bekend wanneer de inhoudelijke behandeling gepland staat.

In overleg met de advocaat wordt gewerkt aan een herstelbesluit voor het bestemmingsplan. Op een aantal ondergeschikte onderdelen is, naar aanleiding van de beroepen, een aanpassing nodig. Naar verwachting zal dit later dit jaar, maar zo snel als mogelijk, aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. De exacte planning wordt nog bepaald en aan het presidium voorgelegd.

Parallel hieraan is bekend dat de Raad van State de Stichting advisering bestuursrechtspraak (StAB) heeft gevraagd om de gevolgen van het bestemmingsplan te onderzoeken en daarover haar bevindingen uit te brengen naar de Raad van State, die dat vervolgens beschikbaar zal stellen aan alle betrokken partijen. De StAB voert in dat kader gesprekken met alle partijen die beroepen hebben ingediend, naast de 2 medeoverheden ook 18 particuliere partijen, en de gemeente zelf. De bevindingen van de StAB worden voor de zomer verwacht en door de gemeente betrokken bij het opstellen van het eerdergenoemd herstelbesluit.

Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2: conserverend plangebied

Voor de Groene Schakel, Groene Waterparel en agrarische zone langs de N219 is in de afgelopen maanden gewerkt aan een aangepast voorstel naar aanleiding van de zienswijzen, uitspraken van de Raad van State en de zienswijzenbijeenkomst op 13 november 2024. Hiervoor heeft de gemeenteraad aanvullende stukken ontvangen voorafgaand aan de besluitvorming.

Na de vaststelling van een bestemmingsplan, kan er binnen zes weken beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Als onderdeel van het raadsvoorstel is het Toetsingskader Groene Schakel ook voorgelegd ter vaststelling. Dit beleidsdocument bevat spelregels voor initiatiefnemers om nieuwe woningen te kunnen bouwen, als daarvoor bestaand bebouwd oppervlak afneemt.

6. Ruimte en kwaliteit

Actualisatie Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan en Stedenbouwkundig casco fase 1a

Het concept-Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan wordt geactualiseerd naar aanleiding van de door de gemeenteraad aangenomen amendementen bij de vaststelling van de NvU in het najaar van 2023. Deze ruimtelijke actualisatie hangt ook samen met de herijking van de grondexploitatie van fase 1a. Dit is een iteratief proces van rekenen-en-tekenen, waarbij ook samenhang moet worden geborgd met de programmatische sturing (hoofdstuk 4), de planologische kaders (hoofdstuk 5), de financiële kaders (hoofdstuk 7), techniek (hoofdstuk 8) en de gebiedsgerichte uitwerking (hoofdstuk 9).

Deze actualisatie vormt de input voor het opstellen van een Stedenbouwkundig casco voor fase 1a, dat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden. Hiervoor wordt ook participatie georganiseerd met bewoners en ondernemers in het gebied, en ook een marktconsultatie met de betrokken partijen. De participatieaanpak wordt in de komende periode uitgewerkt.

Beeldregieplan en beeldkwaliteitsplan

Met stedenbouwkundige plannen worden ruimtelijke structuren uitgewerkt. Met een beeldregieplan (en de daaropvolgende beeldkwaliteitsplannen) kunnen kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing en de openbare ruimte binnen deze structuren. In de NvU is er een aantal richtinggevende uitspraken hierover gedaan. Op 20 november 2024 is er een aanbesteding gepubliceerd voor het opstellen van een beeldregieplan en de supervisie op de verdere planvorming voor Cortelande. Het beeldregieplan wordt een kaderstellend document dat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden en is het document op basis waarvan supervisie zal worden gedaan. Op basis hiervan kunnen er vervolgens beeldkwaliteitsplannen (een meer gedetailleerd plan voor een specifiek deelgebied) worden opgesteld.

De planvoorbereiding van een van de deelgebieden van Cortelande, bedrijventerrein Doelwijk II, wordt al voortvarend opgepakt. Dat betekent dat deze locatiespecifieke planuitwerking parallel loopt aan voornoemd proces. Hierbij is oog voor een balans tussen voortgang van Doelwijk II en synergie met de rest van de opgave.

Toetsingskader Groene Schakel

De Groene Schakel vormt een buffer tussen het nieuwe dorp en de N219. De gemeente beoogt hier een transformatie naar open polderlandschap te faciliteren, dat door de grondeigenaren kan worden vormgegeven. Hier worden dus geen stedenbouwkundige plannen gemaakt door de gemeente, zoals dat wel wordt gedaan voor het dorp. Om de landschappelijke kwaliteitsverbetering van de Groene Schakel te stimuleren, heeft de gemeente een Toetsingskader opgesteld op basis waarvan initiatiefnemers plannen kunnen indienen bij de gemeente. In het Toetsingskader staan bijvoorbeeld de voorwaarden opgenomen om bestaande kassen te kunnen vervangen door woningen.

Het Toetsingskader Groene Schakel is tegelijk met het tweede bestemmingsplan (waar de Groene Schakel in valt) aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

7. Grondexploitaties, grondzaken en verwerving

Grondexploitatie fase 1a

In oktober 2023 is de grondexploitatie voor de eerste fase (fase 1a) vastgesteld door de gemeenteraad. Deze grondexploitatie vormt het financieel kader voor de ontwikkeling van deze eerste fase. Gelet op het negatieve resultaat en het risicoprofiel is door de gemeenteraad besloten om beperkt budgetten vrij te geven in de grondexploitatie. Er wordt toegewerkt naar een herijking en actualisatie van de grondexploitatie fase 1a om te komen tot een financieel verantwoorde uitvoering van de ontwikkeling.

In het najaar van 2024 is gewerkt aan actualisatie van het totale financieel kader van de ontwikkeling. Hierin zijn ook actuele inzichten opgedaan over onder andere ontwikkelingen op de markt die worden uitgewerkt in de herijking van de grondexploitatie voor fase 1a. Er wordt gekeken naar hoe en wanneer de gemeenteraad en/of de raadswerkgroep hierin kan worden meegenomen voorafgaand aan de latere besluitvorming.

Ook is gewerkt aan nadere uitwerking van de stedenbouwkundige principes van fase 1a. Door middel van proefverkavelingen wordt getoetst of het voorziene programma op een stedenbouwkundig verantwoorde manier passend is binnen de kaders van de ontwikkeling. Dit maakt de inschatting van het ruimtegebruik en het programma accurater voor de herijking van de grondexploitatie. Met proefverkavelingen wordt niet bepaald hoe het programma precies zal worden gerealiseerd, maar getoetst of het programma kan worden gerealiseerd binnen de bedachte ruimtelijke opzet.

De herijking van de grondexploitatie fase 1a wordt in samenhang met het verloop van de beheersmaatregelen in 2025 verder uitgewerkt. Dit moet uiteindelijk leiden tot een voorstel voor behandeling door de gemeenteraad.

Risicobeheersmaatregelen

Ook is er de afgelopen maanden gewerkt aan het verzekeren van beheersmaatregelen. Er worden diverse ontwikkelingen, zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt, de (macro-)economische ontwikkelingen, besprekingen met bestuurlijke partners en de ontwikkelingen rond de beroepen tegen het bestemmingsplan nauw gevolgd en de effecten daarvan onderzocht ter voorbereiding op de herijking van de grondexploitatie. Voor meer informatie, zie bijlage [Z25.000134](#) (geheim).

Verwervingen

In het najaar van 2024 is de focus op cruciale verwervingen voor de ontwikkeling van fase 1a geïntensiveerd. Er wordt met eigenaren gesproken over aankoop en met welke voorwaarden dit mogelijk gemaakt kan worden. De voortgang van de verwervingen, inclusief actuele inzichten op de benodigde budgetten worden meegenomen bij de hiervoor genoemde herijking van de grondexploitatie. Dit heeft ook samenhang met de opdrachten die de gemeenteraad heeft meegegeven ten aanzien van huidige bewoners en ondernemers in het Middengebied.

Samenwerking met de markt

Er wordt al langere tijd gesproken met ontwikkelende partijen met eigendom in het ontwikkelgebied. Deze gesprekken worden de komende periode verder geconcretiseerd.

Voor de zomer 2024 heeft de gemeente op de PROVADA een vooruitblik gegeven op de marktstrategie: de strategie waarmee de gemeente meer partners aan zich wil gaan binden om de daadwerkelijke realisatie van het Middengebied invulling te geven. Hierbij is aangegeven dat de gemeente met name zal inzetten op het aangaan van partnerschappen, waarbij de toegevoegde waarde van een marktpartij aan de opgave een belangrijk criterium is. Dit gaat verder dan traditionele "prijsvragen" waarbij een perceel met een set voorwaarden open wordt gesteld voor inschrijvingen en de beste planuitwerking inclusief bieding wint.

Met het oog op de recente ontwikkelingen rondom de beroepen tegen het bestemmingsplan en de gesprekken hierover met bestuurlijke partners is in het najaar 2024 beperkt voortgang geboekt met het voorbereiden van de marktselectie.

Bij de commissiebehandeling van de vorige voortgangsrapportage is toegezegd in de voorliggende voortgangsrapportage uitgebreider te informeren over de marktstrategie. Gelet op de beperkte voortgang in de afgelopen periode zal deze toezegging worden ingevuld bij de volgende voortgangsrapportage.

8. Techniek

Waterhuishoudingsplan en andere gerelateerde uitwerkingen

De gemeente heeft de aanbesteding voor de adviesopdracht doorlopen en een voorkeurspartij geselecteerd. In het kader van de gespreksronde van de heer Wim Kuijken, met alle partijen die betrokken zijn bij de beroepen tegen het eerste bestemmingsplan, is de opdrachtverlening tijdelijk aangehouden. Eind januari 2025 komt er naar verwachting duidelijkheid over het vervolgproces en daarmee de inhoudelijke aanpak en opdrachtverlening.

Onderdeel of direct gerelateerd aan het waterhuishoudingsplan is ook de waterhuishoudkundige uitwerking van de linten.

Met betrekking tot de circulaire waterstromen volgt een bestuurlijk overleg tussen het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) en de gemeente om kaders voor mogelijke vervolgitwerking vast te leggen.

Omtrent de waterveiligheid hebben HHSK, de veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) en gemeente diverse overleggen gevoerd om, conform het bestemmingsplan, nadere uitwerking te geven aan aspecten van de meerlaagsveiligheid.

Onderzoek Niet-Gesprongen Explosieven (NGE)

In navolging op de ruiming van de NGE nabij de A20 wordt het nader onderzoek in het Middengebied opgestart. De recente ruiming en het voorafgaande onderzoek hebben relevant inzicht opgeleverd wat door Rijkswaterstaat is en wordt gedeeld met de gemeente in de nadere uitwerking.

Geotechniek

De gemeente heeft de aanbesteding voor het raamcontract geotechnisch onderzoek doorlopen en een voorkeurspartij geselecteerd. De opdrachtverlening heeft ten tijde van dit schrijven plaatsgevonden. Aansluitend worden nog in kwartaal 1 de eerste veldwerkzaamheden ingepland. Na het verkrijgen van de nadere bodeminformatie kunnen nauwkeuriger prognoses van zettingen en specifiekere uitwerkingen van te nemen geotechnische maatregelen, in de fasering van de gebiedsontwikkeling, worden verzorgd.

Ecologie

De gemeente heeft de aanbesteding voor het contract soortenmanagementplan doorlopen en een voorkeurspartij geselecteerd. De opdrachtverlening heeft ten tijde van dit schrijven plaatsgevonden. Aansluitend wordt de voorbereiding van het ecologisch veldwerk opgestart en volgt overleg met de omgevingsdienst omtrent het te volgen procedure- en vergunningenregime. Vanaf de zomer van 2025, doorlopend in het voorjaar van 2026, wordt het veldwerk uitgevoerd. Er is in het najaar 2024 ook een nieuwe projectleider ecologie aangetrokken en aangesteld.

Kabels en leidingen

Per 1 januari 2025 is een nieuwe projectleider kabels en leidingen aangesteld. Deze projectleider is aan de slag met het nader inventariseren van de aanwezige kabel- en leidingstructuren en bijbehorende aandachtspunten en beperkingen. Tevens worden mogelijke verleggingen nader onderzocht en voorbereid.

Grondstromen

Er is recent een projectleider grondstromen aangesteld. Deze oriënteert zich op grote grondstromen (partijen zand en grond) en mogelijke samenwerkingspartijen in de markt. Tevens verkent deze projectleider de logistieke mogelijkheden voor het aantrekken van deze grondstromen.

9. Deelprojecten

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

Informatiecentrum

Voortgang omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning van het informatiecentrum is op 22 december 2023 door de gemeente aangevraagd en op 26 april 2024 verleend. Op 5 juni 2024 is door een belanghebbende bezwaar gemaakt tegen deze vergunning. Deze bezwaren zijn op 28 augustus 2024 behandeld in een hoorzitting van de commissie bezwaarschriften. De commissie bezwaarschriften heeft het college op 19 september 2024 advies gegeven. Het college van B&W heeft de bezwaren deels gegrond verklaard. In een 'beslissing op bezwaar' zijn maatregelen verwoord om aan bezwaren tegemoet te komen.

Op 1 november 2024 werd bekend dat de belanghebbende beroep heeft aangetekend bij de rechtbank Den Haag. Deze beroepsprocedure loopt nog. Eén van de bezwaargronden van de belanghebbende is dat er twijfel is of de gemeente de benodigde parkeerplaatsen wel geheel zal aanleggen. In de beslissing op het bezwaar is aangegeven dat de gemeente deze parkeerplaatsen zal aanleggen.

Ontwerp en bestek informatiecentrum

Voor de renovatie van Bredeweg 182 zijn ontwerpen uitgewerkt naar uitvoeringstekeningen en bestekken. Hierin is bouwkundig aangegeven hoe ruimtes in het informatiecentrum eruit moeten komen te zien en aan welke eisen de ruimtes moeten voldoen. Daarnaast zijn ook alle installaties zoals water, riolering, elektra- en mechanische ventilatie tot in detail uitgewerkt, zodat aannemers hier goede offertes voor kunnen maken bij de aanbesteding.

Besluit verwerving Bredeweg 180-182

In de komende periode wordt een besluit aan het college voorgelegd om de panden en percelen aan de Bredeweg 180-182 te verwerven en de aanbestedingsprocedure in gang te zetten voor de renovatie van de Boerderij (Bredeweg 182) en de uitvoering van de parkeerplaatsen (percelen achter Bredeweg 180). De verwachting is dat de uitvoering van de renovatie ca. 9 – 12 maanden zal duren.

Aquathermie

Vanaf december 2024 is Buro Loo aangesteld om te helpen bij het ontwikkelen van het governance-spoor, het uitwerken van de businesscase en het begeleiden van het besluitvormingsproces om te komen tot een warmte en koude systeem Cortelande (WKSC).

Op 4 februari 2025 heeft het college het warmte en koude systeem vastgesteld als voorkeursoplossing, is de routekaart voor 2025 vastgesteld en is de bestuursopdracht gegeven om de noodzakelijk juridische producten te ontwikkelen om WKSC te kunnen realiseren. Met Dunea Warmte en Koude is een overeenkomst in voorbereiding om de leveringszekerheid van de bron(nen) te garanderen voor de komende jaren. Met warmtepartijen Firan en Netverder wordt verkend of en welke rol zij in de toekomst van het WKSC willen spelen. Dit moet halverwege Q2 duidelijk zijn. Naast het ontwerpen van een systeem voor het woondeel van Cortelande wordt er ook gekeken naar de kansen voor een koppeling met Doelwijk II. Hier wordt een separaat proces op ontworpen.

Bedrijventerrein Doelwijk II en Gouwepark II

De opdracht voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van Doelwijk II en Gouwepark II is gegund aan het stedenbouwkundig bureau IMOSS in combinatie met het adviesbureau Sweco.

In november is het bureau, onder begeleiding van het projectteam, gestart met een uitgebreide variantenstudie in ateliersessies. Begin 2025 volgt duidelijkheid over een voorkeurvariant voor het stedenbouwkundig casco en beeldregieplan voor de beide bedrijventerreinen, op basis waarvan consultatie/participatie en het besluitvormingstraject met het college en de gemeenteraad kan worden ingezet. Het voorstel voor de vaststelling van het stedenbouwkundig casco en beeldregieplan voor Doelwijk II en Gouwepark II is ook voorzien in 2025. Daarna zal het voorkeursontwerp van Doelwijk II door IMOSS verder uitgewerkt worden naar een stedenbouwkundig DO, verkavelingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

In navolging op de bestuurlijke intentieovereenkomst met gemeente Waddinxveen (zoals gedeeld met de gemeenteraad in voortgangsrapportage [Z24.001070](#)), is er nu ook ambtelijke overstemming met de provincie en private partijen over de locatie van de ontsluitingsweg van Doelwijk II naar Doelwijk I. Op basis van de conceptovereenkomst met ontwikkelingsbedrijf Distripark A12 BV. (eigenaar gronden Doelwijk I) worden nadere afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder de realisatie van de ontsluitingsweg in Doelwijk I voor Doelwijk II mogelijk kan worden gemaakt.

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

Het geotechnisch onderzoek voor fase 1a inclusief Doelwijk II is gegund en wordt begin 2025 opgestart. Op basis van het geotechnisch onderzoek kan daarna een plan voor het voorbelasten van de gronden worden opgesteld.

Koning Willem I-bos (KWI-bos)

Het definiëren en afbakenen van het project KWI-bos gaat nu de afrondende fase in. Een nog openstaande vraag daarbij is of starten met aanplant komend plantseizoen mogelijk en wenselijk is. De uitdagingen en mogelijke oplossingen worden nog in beeld gebracht en zullen moeten leiden tot een keuze of, wanneer en onder welke voorwaarden gestart kan worden met het bos. Daarbij is onder meer relevant welke gronden van het bos de eerste fase door de gemeente aangekocht kunnen worden zo ja wanneer, en/of aanplant op gronden zonder gemeentelijk eigendom mogelijk is op basis van een alternatieve strategie. Na deze haalbaarheidsfase zal de gemeente opdracht kunnen geven voor een inrichtingsplan (voor het bos als geheel op hoofdlijnen, en voor de eerste fase meer gedetailleerd). Naast deze inhoudelijke voorbereiding wordt gewerkt aan het verder bouwen aan samenwerking met belangrijke partijen, waaronder afstemming en samenwerking met potentiële partners voor het bos. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken of en waar samenwerking met de Provincie wenselijk is, die zelf de ambitie heeft op sommige percelen in de Groene Waterparel bos toe te voegen. Na het sluiten van de deellovenkomst EVZ zal tevens gekeken worden hoe de EVZ in het KWI-bos vormgegeven kan worden.

Wooninitiatieven

Sinds de zomer van 2024 is er, met een financiële bijdrage vanuit de Vliegende Brigade van de provincie Zuid-Holland, een projectleider (bijzondere) wooninitiatieven aangesteld, met de opdracht om in het dorp in een vroeg stadium ruimte te geven aan collectieve woonvormen. Denk daarbij aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), Woon-coöperaties, etc. De gemeente hoopt op deze wijze al vanaf het begin van de ontwikkeling van het dorp een gemeenschap- en dorpsgevoel te creëren. Nieuwe bewoners komen niet in een anonieme straat te wonen, maar kennen elkaar al langer doordat ze in het hele ontwikkel- en realisatietraject samen hebben opgetrokken. Ook biedt het ruimte aan de nieuwe dorpelingen om hun woning en woonomgeving zoveel mogelijk naar hun eigen wens vorm te geven.

Om te bepalen hoeveel kavels er aan collectieve woonvormen gegund moeten worden, om tot dat gemeenschapsgevoel te komen, worden deskundigen geïnterviewd en andere succesvolle zelfbouw locaties bezocht. Uiteindelijk moet er in de loop van 2025 een projectplan worden vastgesteld, met daarin de (inhoudelijke) voorwaarden en vereiste processtappen die moeten leiden tot een succesvolle implementatie van collectieve zelfbouw als onderdeel van het woningbouwprogramma in Cortelande.

Ook commerciële ontwikkelaars en woningcorporaties kunnen gestimuleerd worden om vraag-gestuurd te ontwikkelen. Hen zal gevraagd worden om met plannen te komen, die bijdragen aan community-building en gemeenschapsgevoel.

Treinstation

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

Er wordt te gelegener tijd onderzoek gedaan naar de ruimtelijke inpassing, de bereikbaarheid, een functioneel ontwerp en de businesscase. Dit is nodig voor een volgende stap in het MIRT-proces naar een mogelijke planuitwerkingsfase. In het verlengde hiervan wordt te zijner tijd onderzoek gedaan naar toeleidende busroutes, de haltespositionering en overstapmogelijkheden. De plaatsing van lijnvoering en haltes wordt gezamenlijk opgepakt met de buurgemeenten en de provincie.

Het gesprek met provincie en het Rijk gaat over de noodzakelijk uit te voeren acties door de regio om opgenomen te worden in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). De inzet is om in 2025 of 2026 in het MIRT opgenomen te worden. Om dit te bereiken wordt een plan van aanpak uitgewerkt.

Raakvlakken verbreding A20

In samenwerking met Rijkswaterstaat worden de vele raakvlakken tussen het Middengebied en de verbreding van de A20 afgestemd. Actueel en van grote invloed zijn zaken als de aansluitingen van het onderliggend wegennet op het hoofdwegennet en het ontwikkelen van een gezamenlijk toekomstperspectief en gebiedsvisie op de knoop bij Moordrecht en omgeving. Hierbij moet onder andere rekening gehouden worden met de inpassing van zowel het rijksmonument (Huis de Merwede) als een mogelijk nieuw station (zie hierboven), verbreding N457, OV-routes en diverse verbindende (door)fietsroutes. Daarnaast wordt de samenwerking opgezocht voor meer praktische zaken zoals waterhuishouding, grondverwerving, grondstromen, bouwlogistiek en communicatie.

10. Omgevingsmanagement, participatie & communicatie

Omgevingsmanagement

Perspectief belanghebbenden

Op verzoek van de gemeenteraad en in lijn met amendement 2024A22 heeft er in september 2024 een herhalingsoproep plaatsgevonden om bewoners en ondernemers nogmaals te attenderen zich te melden voor een gesprek over de gevolgen van Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 voor hun situatie. De gesprekken naar aanleiding van de aanmeldingen, hebben in het najaar plaatsgevonden. In december is er een tussentijdse rapportage uitgebracht naar de gemeenteraad via een informatienota ([Z24.002444](#)). Hierin staan onder andere de bevindingen vanuit de gevoerde gesprekken.

Als gevolg van de insprekavond voor Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2, zijn drie sprekers benaderd voor een vervolgesprek volgens dezelfde aanpak als amendement A22. Met twee van hen is in begin 2025 een afspraak ingepland. Momenteel wordt er door de gemeente geïnventariseerd of er een perspectief voor de belanghebbenden aanwezig is en zo ja wat hiervoor dient te gebeuren, zoals amendement A22 vraagt.

Naar aanleiding hiervan wordt ook een bijeenkomst met de gemeenteraad georganiseerd op 18 februari 2025, om met de gemeenteraad in gesprek te gaan over de denkrichtingen en dilemma's van de uitwerking van een regeling voor uitkoop, grondruil, of andere vormen van perspectief voor bestaande bewoners en ondernemers in het plangebied. De input die wordt opgehaald wordt betrokken bij de uitwerking van een definitief voorstel voor de gemeenteraad.

Recent is ook motie 2024M104 aangenomen met een verzoek om nadere uitbreiding van de inspanningen voor het perspectief van bewoners en ondernemers. Het college beziet hoe deze in samenhang met A22 verder kan worden opgepakt en/of aparte besluitvorming wordt voorbereid.

Woonplaatsbesluit

Het woonplaatsbesluit voor Cortelande wordt voorbereid. Als gevolg hiervan zullen de adressen van een aantal bewoners en ondernemers wijzigen. Deze belanghebbenden zijn persoonlijk, middels brief, geïnformeerd over dit proces. Ook hebben zij een uitnodiging ontvangen voor een informatiebijeenkomst op 30 januari 2025 over het voorgenomen woonplaatsbesluit, de redenen daarvoor en hoe de adressen worden hernummerd. Tijdens deze bijeenkomst heeft de gemeente verschillende reacties opgehaald, waaronder verschillende vragen en zorgen, die worden betrokken bij de overwegingen van het college over het vervolproces. Hier worden belanghebbenden vervolgens ook over geïnformeerd.

Nadat het woonplaatsbesluit is genomen door het college, worden belanghebbenden wederom met een persoonlijke brief op de hoogte gebracht van de adreswijziging alsmede de ingangsdatum.

Participatie

Sinds de vorige voortgangsrapportage hebben er geen participatiebijeenkomsten plaatsgevonden over planproducten. Er wordt gewerkt aan een participatieplanning voor 2025.

OPC-plan

Bij de besluitvorming over het Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 (R24.000011) op 14 mei 2024 heeft de gemeenteraad het college met een motie (2024M28) opgeroepen om het OPC (omgevingsmanagement-, participatie- en communicatie)-plan te evalueren en herijken. De vernieuwde versie van dit OPC-plan ([A24.002333](#)) is tijdens de collegevergadering van 17 december jl. vastgesteld. Het plan gaat in op de informatievoorziening aan en participatie met (toekomstige) bewoners en ondernemers in het hele Middengebied.

Pioniers van Cortelande

In de eerdere voortgangsrapportage werd gesproken over zogenaamde 'spelregels'; afspraken die de Pioniers van Cortelande met elkaar hebben gemaakt. Deze spelregels zijn inmiddels als 'Uitgangspunten' vastgelegd.

Op donderdag 21 november 2024 heeft een eerste bijeenkomst namens de Pioniers van Cortelande plaatsgevonden. Zij hebben het initiatief genomen om met verantwoordelijk ambtenaren en andere geïnteresseerden in gesprek te gaan over de voorzieningen voor het nieuwe dorp en over bijzondere wooninitiatieven. De presentatie en het verslag van deze bijeenkomst kunt u [hier inzien](#).

Op donderdag 16 januari 2025 zijn de Pioniers weer bij elkaar gekomen om kennis te maken met een potentiële pionier. Dit was wederom een succesvolle bijeenkomst waarbij één nieuwe Pionier (afkomstig uit de wijk Nesselande, Rotterdam) is aangesloten bij de Pioniers van Cortelande.

Communicatie

Communicatiemiddelen Cortelande

Na bekendmaking van de naam voor het nieuwe dorp, Cortelande, zijn ook bijbehorende digitale middelen gelanceerd. Zo is onder andere de website www.wonenincortelande.nl live gegaan, net als een Facebook, Instagram en LinkedIn pagina. Deze website wordt gebruikt om geïnteresseerden meer informatie te geven over het leven in Cortelande.

Verder is er aandacht voor het gebruik van de huisstijl van Cortelande en de bijbehorende middelen, in relatie tot andere middelen (van de gemeente).

Nieuwsbrief

Op vrijdag 27 december 2024 is de laatste nieuwsbrief van het jaar verstuurd aan 1806 ontvangers. Deze nieuwsbrief kunt u [hier bekijken](#). De volgende nieuwsbrief staat gepland voor de laatste vrijdag van maart 2025.

11. Financiën en control

Plankosten en budgetten

De kosten en budgetten voor de ontwikkeling van Cortelande worden sinds 2019 geactiveerd als voorbereidingskosten. Op verzoek van de gemeenteraad wordt periodiek inzicht gegeven in de voortgang van de vrijgegeven budgetten. In totaal heeft de gemeenteraad voor de periode tot en met 31 december 2024 een budget van € 24,2 mln. vrijgegeven. Dit budget wordt o.a. ingezet voor de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling, realisatie van het informatiecentrum en een aantal verwervingen.

Naast de vrijgegeven budgetten heeft de gemeenteraad een risicoreservering van € 15 mln. opgenomen in de Reserve Grondbedrijf. Bij de Najaarsnota 2024 zijn hiervan de plankosten gemaakt in 2019 afgeboekt, omdat dat wordt voorgeschreven in de BBV-regels. Hierdoor resteert per 31 december 2024 een risicoreservering van € 14,2 mln.

Om de impact van dit bedrag te duiden is het belangrijk om de verschillende vrijgegeven budgetten te onderscheiden. Afhankelijk van de aard van de kosten is hier een bepaald risicoprofiel aan verbonden. De plankosten ouder dan 5 jaar moeten op basis van BBV-regelgeving worden afgeboekt of voorzien. Een dergelijke afboeking of voorziening wordt in aanleg en in lijn met de Najaarsnota 2024 ten laste van de risicoreservering gebracht. Gerealiseerde verwervingen en bijkomende kosten daarentegen kunnen, omdat deze een restwaarde hebben, worden verkocht. Hierdoor is het effect hiervan op de risicoreservering beperkt. Hierbij hebben we gerekend met een verlies van 10% van de aankoopwaarde.

Samengevat komt de (voorlopige) stand van zaken van de gemaakte kosten in relatie tot de budgetten en de risicoreservering per 31 december 2024 op het volgende neer:

Gebiedsontwikkeling Cortelande					
Peildatum: 31-12-2024					
	Budget			Realisatie	
	<i>Nominaal</i>			<i>Gerealiseerde kosten</i>	<i>Saldo budget</i>
Plankosten				15.149.647	761.045
Infocentrum				123.266	876.734
Verwervingen				3.850.642	3.447.424
Totaal	24.208.758			19.123.555	5.085.203
	Risico			Dekking	
	<i>Nominaal risico</i>	<i>Kans van optreden</i>	<i>Gewogen risico</i>	<i>Beschikbare reservering</i>	<i>Resterende reservering</i>
Plankosten	15.149.647	30%	4.544.894	14.213.425	9.549.314
Infocentrum + verwervingen	397.391	30%	119.217		
Totaal	15.547.038		4.664.111	14.213.425	9.549.314

De kans van optreden is gebaseerd op een kwalitatieve risico-inschatting. Hierbij is rekening gehouden met genomen en nog te nemen risicobeheersmaatregelen zoals toegelicht in bijlage Z25.000134 (geheim). Het genoemde percentage houdt in dat de kans van optreden van de maximale risico's, als 'middelmatic' worden ingeschat, wat leidt tot een percentage van 30%.

Het budget zoals in december jl. vrijgegeven door de gemeenteraad (R24.000123) heeft betrekking op 2025 en verder, en maken daarom geen onderdeel uit van bovenstaande budgetoverzicht met peildatum 31-12-2024.

12. Subsidies

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

Vliegende Brigade

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

Voor de ontwikkeling van Cortelande heeft de gemeente in totaal 11 Vliegende Brigade-subsidies aangevraagd en ontvangen. De eerste subsidie werd toegekend in 2021. In 2024 zijn, ten behoeve van de ontwikkeling van Cortelande, vier subsidies aangevraagd en ontvangen. De vijfde subsidie is toegekend aan een ander project binnen gemeente Zuidplas. Ook in 2025 zal de gemeente opnieuw subsidies aanvragen om de kosten van het inhuren van externe deskundigen te dekken.

Woningbouwimpuls

In 2021 is een subsidie van €14,1 miljoen toegekend ten behoeve van de realisatie van 8.000 woningen. Er is bij het ministerie een wijzigingsverzoek ingediend met betrekking tot de voorwaarden die in de beschikking zijn opgenomen. Naar aanleiding van dit verzoek zijn de voorwaarden in de beschikking gewijzigd. In de originele beschikking van 2021 was opgenomen dat de subsidie toerekenbaar zou zijn over 4.260 woningen. Dit aantal is in de herziene beschikking teruggebracht naar 2.370 woningen, waarvan 60% betaalbaar. In de originele beschikking werd ervan uitgegaan dat de bouw in februari 2024 zou starten. In de herziene beschikking is deze datum verplaatst naar 30 juni 2027. Ook is opgenomen dat de laatste woningen, in het kader van de subsidie, in 2032 gebouwd zullen worden.

Regio Deal

Om de brede welvaart in Nederland verder te versterken, heeft het Rijk in de zesde en laatste tranche van de Regio Deals een bedrag van € 244,3 miljoen beschikbaar gesteld. Het doel van deze regeling is om de samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen naar een hoger niveau te tillen. Centraal in de Regio Deals staat het verbeteren van de brede welvaart.

De gemeente Zuidplas heeft, in overleg met verschillende samenwerkingspartners, een propositie voor een Regio Deal ontwikkeld en ingediend op 30 oktober 2024. Eind januari heeft de gemeente helaas het nieuws ontvangen van het ministerie van BZK dat ze niet geselecteerd om verder te gaan in het proces om te komen tot een Regio Deal met het Rijk.

Europese subsidies

Er is een kansenstrategie ontwikkeld om de mogelijkheden voor Europese subsidies in kaart te brengen. Deze strategie is door de programma-adviseur Europese programma's van de provincie getoetst op haalbaarheid en volledigheid. De provincie heeft aangegeven dat het document een compleet beeld biedt. De provincie adviseert Zuidplas om een rol als partner te vervullen, voordat Zuidplas de rol van lead-partner op zich neemt. De leadpartner heeft binnen het subsidieproject de hoogste verantwoordelijkheid en de meeste taken, terwijl de partner een meer ondersteunende en uitvoerende rol speelt. De keuze om als lead-partner of partner deel te nemen aan een subsidieaanvraag hangt af van de ervaring en capaciteiten. Zo kan er ervaring worden opgedaan met het werken met en verantwoorden van Europese subsidieprogramma's, alvorens de verantwoordingslast volledig bij Zuidplas terechtkomt.

Op basis van dit advies maakt de subsidieadviseur een inventarisatie van subsidieprojecten behorende bij de programma's en calls die in de bijlage benoemd zijn. Passen deze bij de activiteiten en projecten

behorende bij de ontwikkeling van Cortelande, dan kan overwogen worden als partner bij deze aanvraag aan te sluiten.

Subsidiekansen

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

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