



Voortgangsrapportage Opgave Ontwikkeling Middengebied T2 2024

Informatienota aan de raad

| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Datum: | 15-10-2024 |
| Afzender: | College van B&W |
| Portefeuillehouder: | J.W. Schuurman |
| Behandelend ambtenaar: | S. Hoogendijk |
| Registratienummer: | Z24.002205 |
| Bijlagen: | Z24.002214 en Z24.002139 (geheim) |
| Openbaar of geheim: | Openbaar |



Inhoudsopgave

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

1. Blik terug en blik vooruit

Inleiding

In het Middengebied van de Zuidplaspolder komt ruimte voor een nieuw dorp met 8.000 woningen en bijbehorende voorzieningen, twee bedrijventerreinen, duurzame energievoorzieningen, een nieuw bos en een versterkt polderlandschap. Sinds november 2021 ontvangt de gemeenteraad periodiek een update over de voortgang van deze gemeentelijke opgave. Voor u ligt de elfde voortgangsrapportage, over de periode vanaf mei tot en met augustus 2024 (T2).

Samenvatting

Op 14 mei 2024 heeft de gemeenteraad van Zuidplas het bestemmingsplan voor het nieuwe dorp vastgesteld. Daarmee is een historisch besluit genomen, na een lange periode van visievorming en planvoorbereiding. Inmiddels is ook bekend geworden dat een aantal partijen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om tegen het besluit beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat houdt in dat de Raad van State gaat oordelen of het bestemmingsplan definitief kan worden. Dit proces duurt naar verwachting anderhalf tot twee jaar.

In het Middengebied is er ook een tweede bestemmingsplan voorbereid voor de agrarische en groengebieden die tegen het dorp aanliggen. Hier wil de gemeente meer duidelijkheid verschaffen over de planologische regels voor het huidige en toekomstige gebruik. Op 24 september heeft het college van B&W het zogeheten 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2' aangeboden aan de gemeenteraad voor vaststelling. Naar verwachting neemt de gemeenteraad begin 2025 hierover een besluit. Ook worden er doorgaans gesprekken gevoerd met de bewoners en ondernemers over de gevolgen van de bestemmingsplannen voor hun situatie.

Parallel hieraan worden de inhoudelijke en financiële kaders van de opgave verder uitgewerkt. Met de gemeenteraad is afgesproken de volgende drie besluiten voor te leggen: een herijkte Nota van Uitgangspunten voor de totale opgave, en een Stedenbouwkundig casco en een herijkte Grondexploitatie voor Fase 1a. Voor de laatste heeft de gemeenteraad de opdracht meegegeven om het financiële perspectief te verbeteren door aanvullende risicobeheersingsmaatregelen te treffen. In bijlage Z24.002139 (geheim) staat toegelicht hoe het college hier de afgelopen periode invulling aan heeft gegeven.

Ten tijde van schrijven heeft het dorp – tot nu toe bekend geweest als het vijfde of het nieuwste dorp – een definitieve naam heeft gekregen: Cortelande! Uit honderden inzendingen uit heel het land, en alle stemmen die zijn uitgebracht door de bewoners van Zuidplas, is Cortelande als favoriet naar voren gekomen.

Uiteraard zijn er nog andere ontwikkelingen geweest, daarover leest u meer in deze voortgangsrapportage.

Volgende stappen

Inmiddels is duidelijk geworden dat er beroepen zijn ingediend tegen de vaststelling van het 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. In de planning wordt daarom uitgegaan van start van de fysieke werkzaamheden in het gebied in 2026.

Intussen zit de gemeente niet stil. Het tweede bestemmingsplan, dat tegen het eerste bestemmingsplan aan ligt, is inmiddels aangeboden aan de gemeenteraad voor vaststelling. De exacte planning staat in hoofdstuk 3 onder 'Raadsagenda'.

Ook wordt er ingezet op het bestendigen van de uitgangspunten en ambities van de NvU en de eerste uitwerkingen van een aantal deelgebieden in Fase 1a ter hand genomen, zodat de gemeente zo veel als mogelijk paraat staat richting de beoogde uitvoering.

2. Kadern

Raadsbesluiten

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). Recent zijn drie mijlpalen bereikt, 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.

Een vierde mijlpaal komt nu richting besluitvorming:

- De vaststelling van het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 (n.t.b.): het planologisch-juridische kader voor de agrarische en groengebieden direct naast het dorp. De besluitvorming door de gemeenteraad staat begin 2025 gepland.

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.

Een overzicht van deze en andere besluiten, en de wijze waarop deze worden voorgelegd aan de gemeenteraad, wordt uitgewerkt in een nieuwe besluitvormingsstrategie. De gemeenteraad heeft inmiddels ook besloten, op 8 oktober 2024, om een werkgroep in te stellen om in informele setting strategische aspecten rondom de ontwikkeling van het Middengebied te bespreken.

Moties en toezeggingen

De gemeenteraad wordt via de reguliere gemeentelijke cyclus geïnformeerd over de voortgang hiervan.

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 (2021);
- De vaststelling van een Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) tussen gemeenten Zuidplas, Gouda en Rotterdam en provincie Zuid-Holland;
- Het z.s.m. in procedure brengen en vaststellen van het bestemmingsplan voor het nieuwe dorp (2024).

In de komende periode wordt met de bestuurlijke partners samengewerkt aan:

- Een Deelovereenkomst ecologische verbindingzone (EVZ) tussen Zuidplas en provincie, uiterlijk voor de vaststelling van Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2;
- Nadere afspraken tussen o.a. Grondbank, provincie en gemeente, zie bijlage [Z24.002139 \(geheim\)](#).

3. Algemene updates

Raadsagenda

Algemeen

In de vergaderingen van de Programmacommissie B&M op 11 en 17 september 2024 was gelegenheid om (leden en fractieadviseurs van) de gemeenteraad bij te praten en vooruit te blikken naar de komende periode. In beslotenheid zijn het college van B&W en de gemeenteraad in gesprek gegaan over de inhoudelijke en financiële strategie van de gemeente.

Besluitvorming Bestemmingsplan 2

Sinds het zomerreces is de verdere planning voor de besluitvorming over het tweede bestemmingsplan duidelijk geworden. De behandeling van dit besluit staat geagendeerd op de volgende momenten:

- 13 november 2024: Insprekersavond
- 27 november 2024: Programmacommissie B&M
- 10 december 2024: Opiniërende raadsvergadering
- 23 januari 2025: Besluitvormende raadsvergadering

Iedereen die een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, is geïnformeerd over bovenstaande planning alsmede de mogelijkheid om hun zienswijze toe te lichten aan de gemeenteraad tijdens de Insprekersavond.

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:

- 25 september 2024: Inzicht in financiering
- 12 november 2024: Voortgang en financiële positie

Woo-verzoeken

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

Afgehandeld

- Openbaarmaking geheime raadsstukken Grondexploitatie Fase 1a (21 november 2023): Dit Woo-verzoek doelde op documenten waar geheimhouding op rust, en is daarom ook beschouwd als verzoek tot openbaarmaking. De gemeenteraad heeft op 10 september besloten om de gevraagde geheime informatie gedeeltelijk openbaar te maken. Daarmee kon dit Woo-verzoek worden afgedaan.

In behandeling

- Positie Vijfde Dorp (11 oktober 2023): De gemeente heeft dit verzoek in behandeling genomen. Omdat het een omvangrijk verzoek is en het onder andere betrekking heeft op geheime stukken, neemt de behandeling daarvan flink wat tijd in beslag. Over de geheime stukken zal de gemeenteraad ook een besluit moeten nemen. De indiener is hierover geïnformeerd.

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 goed mogelijk. De indieners worden geïnformeerd over de voortgang.

4. Planologische procedures

Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1

Het eerste bestemmingsplan is afgelopen mei vastgesteld door de gemeenteraad en heeft ter inzage gelegen voor beroep van 29 mei tot en met 9 juli 2024. Hierop zijn 22 beroepen binnengekomen bij de Raad van State. Hiervan zijn 20 beroepen ontvankelijk verklaard. De Raad van State heeft de gemeente een afschrift gestuurd van alle ingekomen beroepen. De ingekomen beroepen komen van reclamanten die ook een zienswijze ingediend hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is ook bekend geworden dat twee beroepen afkomstig zijn van medeoverheden: het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat. Verder heeft een particuliere indiener eind september aan de Raad van State kenbaar gemaakt zijn beroep in te trekken.

De gemeente werkt, samen met de advocaat, aan het opstellen van het verweerschrift voor de beroepen. Zodra dit ingediend is bij de Raad van State, is het aan de Raad van State om alle stukken te gaan beoordelen. De verwachting is dat er pas over minimaal een jaar een hoorzitting komt waarin de beroepen inhoudelijk toegelicht kunnen worden door de indieners van de beroepsschriften en de gemeente. Daarna zal de Raad van State nog enige tijd nodig hebben om tot een definitief oordeel te komen over het bestemmingsplan.

Parallel hieraan is de gemeente ook in gesprek met haar bestuurlijke partners over de gevolgen van de door medeoverheden ingestelde beroepen. De burgemeester heeft zich recent hierover uitgesproken in het [AD](#).

Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2

Het tweede bestemmingsplan is op 24 september vrijgegeven door het college voor behandeling in de gemeenteraad. In samenhang met dit bestemmingsplan, wordt het Toetsingskader Groene Schakel tegelijk aangeboden voor vaststelling. Het betreft een toetsingskader voor nieuwe initiatieven in de Groene Schakel, met oog op de geleidelijke transformatie van dit gebied. De behandeling van deze besluiten staat eind 2024 en begin 2025 op de agenda van de gemeenteraad.

5. Programmatische sturing

Algemeen

De gemeenteraad heeft diverse inhoudelijke kaders vastgesteld (o.a. Masterplan, Nota van Uitgangspunten, Bestemmingsplan 1, zie ook hoofdstuk 2) waarin de doelen voor de opgave zijn vastgesteld. In lijn met een van de amendementen bij de Nota van Uitgangspunten (2023A025), wordt gewerkt aan het omzetten van alle doelen, ambities en uitgangspunten naar één monitor voor de opgave, op basis waarvan de effecten van keuzes tussentijds geëvalueerd kunnen worden en de gemeenteraad in staat wordt gesteld de voortgang op de doelen te monitoren. Het kader voor deze monitor wordt aan de gemeenteraad voorgelegd, voordat deze wordt ingericht.

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. Er wordt 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.

Hieronder volgt per inhoudelijk thema uit de NvU een voortgangsbericht. Bij alle programmatische inspanningen voor de opgave van het Middengebied is nadrukkelijk aandacht voor de samenhang met gemeentebrede beleidsontwikkelingen.

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.

(Maatschappelijke) voorzieningen

Er is een start gemaakt met de voorbereidingen voor de maatschappelijke voorzieningen in het nieuwste dorp. De gemeente richt zich daarbij op voorzieningen waartoe er een wettelijke taak is, die sociale cohesie versterken en/of de leefbaarheid vergroten:

- **Onderwijs:** Met de schoolbesturen uit de gemeente Zuidplas is er een Startbijeenkomst Onderwijs geweest op 23 september jl. Deze bijeenkomst was bedoeld als eerste verkenning op samenwerking en het uitstippelen van de route naar de totstandkoming van basisonderwijs in het dorp. Inmiddels is ook bekend dat een van de schoolbesturen (PCPO¹ "De vier windstreken") een initiatief heeft ingediend bij de DUO om een school te kunnen stichten. De indiener (de onderwijsinstantie) is verantwoordelijk voor het aanvraagproces. De DUO beoordeelt aanvragen en neemt hierover een besluit.
- **Dorpshuisfunctie:** Om een hechte en inclusieve gemeenschap op te bouwen is de gemeente in gesprek met maatschappelijke organisaties. In deze gesprekken komt aan de orde hoe cultuur (en zorg) functies kunnen bijdragen aan het gemeentelijk beleid – de Cultuurvisie en het Beleidskader Sociaal Domein – en de ambities in de NvU. Ook heeft er een ambtelijk werkbezoek plaatsgevonden aan 'De bibliotheek Deventer'. Dit bezoek heeft gediend ter inspiratie en ideevorming over de inrichting van een nieuw dorpshuis.
- **Eerstelijnsvoorzieningen:** Hoewel de gemeente geen wettelijke taak heeft in het realiseren van eerstelijnszorg, kan de aanwezigheid van deze voorzieningen de leefbaarheid vergroten. De aanwezigheid van zorgvoorzieningen is afhankelijk van de marktwerking en vanuit verschillende partijen wordt al belangstelling getoond voor vestiging in het dorp. Alhoewel het nu nog te vroeg is om concreet met dit type voorziening aan de slag te gaan, staat de gemeente open voor het goede gesprek over (on)mogelijkheden.

¹ PCPO staat voor *Protestants Christelijk Primair Onderwijs*.

Mobiliteit

In navolging van de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) en de NvU is er uitwerking gegeven aan de daarin genoemde onderwerpen op het gebied van duurzame mobiliteit. Dit in lijn met het principe van STOMP (ook wel THAMES)². In de afgelopen periode is hierbij ingezet op:

- Stappen in de stedenbouwkundige opzet;
- Trappen met fietsoriëntaties bestemmingen en doorsteken;
- (H)OV met een nieuw treinstation (op de lijn Gouda-Rotterdam).

Dit als belangrijke ankerpunten en input voor de actualisatie van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan, en het Stedenbouwkundig casco voor Fase 1a dat daarop volgt.

Over de borging van duurzame mobiliteit worden ook gesprekken gevoerd met de bestuurlijke partners van de Deelovereenkomst Mobiliteit (gemeente Gouda, gemeente Rotterdam en provincie Zuid-Holland) en andere gemeenten in de regio, de MRDH, Rijkswaterstaat en het Ministerie van I&W. Ook wordt er gesproken met (H)OV-providers zoals ProRail, NS en Qbuzz. De fasering van de beoogde maatregelen komt hier ook aan bod.

De komende periode blijft het ontwikkelen van breed draagvlak voor een nieuw treinstation prioriteit hebben, omdat het station grote impact heeft op de andere onderwerpen en het mobiliteitsconcept uit de NvU als geheel. De inspanningen voor het station zijn nader toegelicht in hoofdstuk 9.

Gezonde leefomgeving, ecologie en landschap

Groene en ecologische structuren

Voor gezonde leefomgeving, ecologie en landschap wordt gewerkt aan het aanjagen van de groene en ecologische structuren in het Middengebied. Voor het KWI-bos wordt de planning, financiering en organisatie uitgewerkt. Ook worden er gesprekken gevoerd met partijen die voor de gemeente iets zouden kunnen en willen betekenen bij de realisatie van het bos, bijvoorbeeld in de vorm van het doneren van bomen. Ook wordt verkend wat de mogelijkheden om zo snel mogelijk te starten met de aanplant van het bos.

Er worden ook gesprekken gevoerd met de provincie Zuid-Holland om te komen tot een Deelovereenkomst EVZ voor het Middengebied, waarin afspraken worden gemaakt over de rolverdeling, planning en financiering van de ecologische verbindingzone (EVZ) in het Middengebied. Voor de Groene Schakel is een projectopdracht opgesteld (en opgenomen in het gemeentelijke PRO) waarin is afgesproken te gaan werken aan een participatieplan voor de Groene Schakel en een verkenning te doen naar de mogelijke financiële dragers voor de kwaliteitsverbetering van de Groene Schakel. De zienswijzen die op het tweede bestemmingsplan zijn ingediend, zijn belangrijke input voor het participatieplan. Het Toetsingskader Groene Schakel, voor de beoordeling van nieuwe initiatieven in dit gebied, is ook aangeboden aan de gemeenteraad voor vaststelling.

Natuurinclusiviteit

Op het gebied van natuurinclusief werken en biodiversiteit heeft onder begeleiding van Koos Biesmeijer, lid van het Expertpanel Middengebied, er een sessie plaatsgevonden bij Naturalis. Een samenwerking met zijn onderzoeksgroep wordt verkend.

Klimaat en Toekomstbestendigheid

Water en bodem

Tegen het licht van het beroep dat door het Hoogheemraadschap is ingediend bij de Raad van State, verloopt het realiseren van de ambities rondom water en bodem sturend anders dan verwacht. Bestuurlijk

² STOMP staat voor de voorkeursvolgorde: Stappen, Trappen, OV, Mobiliteit als een dienst en Privé-auto. THAMES is een vergelijkbaar principe, dat uitgaat van de voorkeursvolgorde: Thuiswerken, Actieve mobiliteit, MaaS, Elektrische mobiliteit en Stadslogistiek.

en ambtelijk worden de gesprekken weer voortgezet om te kijken hoe – gedurende de juridische procedure – toch uitvoering kan worden gegeven aan de gestelde ambities.

Met enkele leden van het Expertpanel Middengebied wordt verkend of er een onderzoeksproject gestart kan worden om de effecten van de ontwikkeling op het watersysteem, waterkwaliteit en droogte te kunnen meten.

Bodemdaling

Samen met het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen (KBF) wordt gewerkt aan een kennisnetwerk om meer te leren over bodemdaling en de (civieltechnische) oplossingen.

Duurzaamheid

Duurzame energie

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

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. Een reactie op deze aanvraag wordt binnenkort verwacht.

Samenwerking met onderwijs

Studenten van verschillende opleidingen van de Hogeschool Rotterdam houden zich in de komende semesters ook bezig met vraagstukken rondom duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulaire stedenbouw.

6. 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. Hiermee wordt het risicoprofiel niet onverantwoord door grote uitgaven, terwijl de plannen en eventuele beheersmaatregelen in 2024 verder uitgewerkt worden.

In de opgave wordt gewerkt conform de vastgestelde besluiten en daarmee in lijn met de voorgelegde grondexploitatie en binnen de vrijgegeven budgetten. De verwerking van de grondexploitatie in begroting en jaarrekening krijgt bijzondere aandacht bij de Najaarsnota 2024 gelet op de op de grondexploitatie opgelegde beperkingen en invloed daarvan op de beoordeling voor de jaarstukken. Hierover bij financiën en control meer.

Risicobeheersmaatregelen

Ook de afgelopen maanden is er gewerkt aan het uitvoeren van beheersmaatregelen. Er worden diverse ontwikkelingen, zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt, de (macro-)economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen rond de vaststelling van het bestemmingsplan nauw gevolgd en de effecten daarvan onderzocht ter voorbereiding op de herijking van de grondexploitatie. Ook wordt er nog gewerkt aan de verfijnen en herzien van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, zodat de grondexploitatie daarop verder gebaseerd kan worden. Voor meer informatie, zie bijlage Z24.002139 (geheim).

Verwervingen

Er wordt met eigenaren van eigendommen die van belang zijn voor de ontwikkeling gesproken met het oog op verwerving. Hierbij ligt de focus met name op de eigendommen in de eerste fase. De voortgang van de verwervingen, inclusief actuele inzichten op de benodigde budgetten worden meegenomen bij de herijking van de eerste grondexploitatie. Dit heeft ook samenhang met de opdrachten die de gemeenteraad heeft meegegeven ten aanzien van gronden en opstallen 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 bevinden zich nog in de verkennende fase. Verder 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 het voornemen heeft om in te zetten 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.

Het geeft meer mogelijkheden om gezamenlijk, met inbreng van zowel de inzichten en expertise van de markt als de belangen en wensen van de gemeente, tot een optimalere uitwerking van de daadwerkelijke bouwplannen te komen. Gelet op de aard van de ontwikkeling, we bouwen een nieuw dorp en niet enkel een aantal woningen, ligt deze vorm van samenwerking het meest voor de hand. Verder is gemeld dat de gemeente begin 2025 hierin de eerste stappen gaat zetten.

7. Ruimte en kwaliteit

Actualisatie Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan en Stedenbouwkundig casco Fase 1a

Het concept-Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan, dat als bijlage is toegevoegd bij de Nota van Uitgangspunten, wordt geactualiseerd naar aanleiding van de door de gemeenteraad aangenomen amendementen. Deze ruimtelijke actualisatie hangt samen met de voornoemde financiële actualisatie van de grondexploitatie Fase 1a. Dit is een iteratief proces van rekenen-en-tekenen, waarbij ook samenhang moet worden geborgd met de programmatische sturing (hoofdstuk 5), de financiële kaders (hoofdstuk 6), civieltechnische uitwerkingen (hoofdstuk 8) en input uit de gebiedsgerichte uitwerking (hoofdstuk 9).

Deze actualisatie vormt vervolgens de input voor het opstellen van een Stedenbouwkundig casco voor Fase 1a, dat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden.

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. Inmiddels wordt er gewerkt aan een uitvraag om het beeldregieplan voor het dorp op te stellen. Dit wordt een kaderstellend document dat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden. Op basis hiervan kunnen er vervolgens beeldkwaliteitsplannen (een meer gedetailleerd plan voor een specifiek deelgebied) worden opgesteld.

De planvoorbereiding van deelgebied 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 met woningen.

Het Toetsingskader Groene Schakel is tegelijk met het tweede bestemmingsplan (waar de Groene Schakel in valt) aangeboden aan de gemeenteraad voor vaststelling. Het besluitvormingsproces staat gepland voor eind 2024 en begin 2025.

8. Civiel

Waterhuishoudingsplan

Over de voortgang van de uitvraag van het waterhuishoudingsplan met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is de gemeenteraad geïnformeerd. Diverse gesprekken op ambtelijk en bestuurlijk niveau met het HHSK hebben niet geleid tot een uitvraag die in co-creatie tot uitwerking komt. Gemeente en HHSK zijn overeengekomen dat de gemeente de uitvraag in de markt zet en het HHSK inhoudelijke input levert op een later moment. De gemeente start begin oktober de formele aanbesteding van de adviesopdracht.

Over de verdere rolverdeling tussen gemeente en HHSK worden in de komende maanden concrete afspraken gemaakt.

Inzake de waterhuishoudkundige onderzoeken aan de linten is de verkenning en uitwerking zover gereed dat deze gedeeld kunnen worden met het HHSK en achtereenvolgens de bewoners/perceeleigenaren. Deze voortgang is tijdelijk gepauzeerd ten tijde van de raadsbehandeling van het eerste bestemmingsplan. Vanuit bewoners ontving de gemeente berichten dat een aantal bewoners/perceeleigenaren eerst in gesprek wil over de mogelijke uitkoopregeling alvorens mogelijk verder gesprek te voeren over inpassingsmaatregelen vanwege de waterhuishouding. Deze signalen worden gerespecteerd en het traject wordt verder opgepakt zodra er meer duidelijkheid is over de wensen voor uitkoop.

Hulpdiensten

De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) heeft inmiddels vastgesteld dat er geen nieuwe vestiging van de brandweer nodig is in het Middengebied. Het nieuwe dorp kan vanaf de omliggende brandweerposten in Nieuwerkerk, Moordrecht, Zevenhuizen en/of Waddinxveen worden gedekt binnen de vereiste opkomsttijden. De afstemmingsoverleggen met de hulpdiensten worden de komende jaren voortgezet om zorgvuldig uitwerking te geven aan dit veiligheidsonderdeel bij de totstandkoming van stedenbouwkundige plannen, de positie van gevoelige objecten, verkeersplannen, fasering, en dergelijke.

Onderzoek Niet-Gesprongen Explosieven (NGE)

Rijkswaterstaat voert al enige tijd onderzoek uit naar NGE in het gebied nabij de A20 en de spoor kruisingen nabij de Moordrechtboog. Bij dit onderzoek is ook een verdachte locatie geduid binnen het ontwikkelgebied van de Middengebied. Vanwege de aanstaande ruimingsactie van enkele aangetroffen NGE nabij de A20 is een check gedaan op deze verdachte locatie. De verdenking op aantreffen van een NGE is toen bevestigd maar helaas is er nader onderzoek nodig, op grote diepte onder het maaiveld, voordat eventuele ruiming kan plaatsvinden. Dit is op korte termijn niet mogelijk waardoor een koppelkans met de geplande ruimingsactie voor de A20 medio november 2024 niet kan worden benut. Voor de NGE(s) in het ontwikkelgebied wordt dit op een later moment verder vormgegeven door de gemeente. Op het moment dat meer duidelijk is over de hiervoor te maken kosten is het voornemen om vanuit de gemeente een aanvraag bij het Rijk te doen voor compensatie vanuit de bommenregeling binnen het gemeentefonds.

Geotechniek

Begin oktober worden de inschrijvingen voor het Raamcontract geotechnisch onderzoek verwacht. Na beoordeling en gunning worden de eerste veldwerkzaamheden gepland die mogelijk nog in het laatste kwartaal van 2024 en het eerste kwartaal van 2025 worden uitgevoerd. 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 inschrijvingen voor het nader onderzoek en soortenmanagementplan wordt begin oktober afgerond. De marktomstandigheden om kundige partijen aan ons te kunnen verbinden zijn uitdagend met veel marktvraag en beperkte marktcapaciteit. Desalniettemin zijn er diverse inschrijvers op de aanbesteding. De ingediende aanbiedingen worden op prijs en kwaliteit beoordeeld waarna gunning van het onderzoeks- en advieswerk kan plaatsvinden. Aansluitend wordt het onderzoekswerk ingepland vanaf het vroege voorjaar van 2025. De projectleider ecologie gaat de projectorganisatie helaas verlaten. Hiervoor is een nieuwe selectieprocedure gestart. Eind oktober 2024 verwacht de gemeente de ontstane vacature in te kunnen vullen.

Kabels en leidingen

Met Dunea en Oasen als betrokken drinkwaterbedrijven en Liander en Stedin als betrokken elektrabedrijven in het Middengebied zijn verkennende gesprekken gevoerd omtrent de opgave en wederzijdse ambities en aandachtspunten. Belangrijkste constatering van deze eerste overleggen is dat er geen congestieproblemen te verwachten zijn voor de opgave.

In de komende maanden wordt de samenwerking voortgezet en verder vormgegeven. Zowel de nutsbedrijven alsook de gemeente hebben vroegtijdig inzicht nodig in elkaars uitwerkingen en behoeften om gezamenlijk te komen tot tijdige en goede ontwerpen, uitwerkingen en realisatie. De agenda van de overleggen zal, vanaf een abstract niveau, stap voor stap afdalen naar de concrete uitwerking en realisatie.

Een verkennend traject over dataverbindingen voor de opgave wordt de komende maanden opgestart.

9. Deelprojecten

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

Informatiecentrum Middengebied

De omgevingsvergunning voor het informatiecentrum is op 26 april 2024 verleend. Hiertegen is door een belanghebbende bezwaar gemaakt. Dit bezwaar is op 28 augustus 2024 behandeld in een hoorzitting van de commissie bezwaarschriften. De commissie bezwaarschriften heeft advies over het bezwaarschrift aan het college uitgebracht. De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd het bezwaar gegrond te verklaren op de bezwaargrond dat de parkeerplaatsen die benodigd zijn voor de functie ook daadwerkelijk worden aangelegd en instant worden gehouden. Bij de beslissing op het bezwaar d.d. 19 september 2024 heeft het college dit opgenomen als voorwaarde voor het gebruik van het informatiecentrum. Op de andere bezwaargronden bleek geen vergunning nodig te zijn, waardoor deze ongegrond zijn verklaard.

In de afgelopen periode heeft er ook ecologisch onderzoek plaats gevonden naar beschermde diersoorten. De onderzoeksresultaten zijn nog niet binnen. Begin november wordt de rapportage afgerond. Parallel aan de vergunningprocedure en het ecologisch onderzoek is een bestek en tekeningen opgesteld voor de renovatie van het boerderij aan de Bredeweg 182. Na afronding bestek en tekeningen zal een aanbesteding worden georganiseerd. De verwachting is dat we in het eerste kwartaal 2025 een aannemer opdracht kunnen geven voor het renoveren van de boerderij, mits de vergunning onherroepelijk is. In deze periode kan dan ook meer concreet over de uitvoeringsperiode gezegd worden.

Aquathermie

Het technische onderzoek (uitgevoerd door Techniplan) wijst uit dat de aquathermie oplossing, waarbij zowel warmte als koude uit de bestaande BAL-leidingen wordt onttrokken, technisch haalbaar is voor de nieuwe woongebieden in het Middengebied met hogere bebouwingsdichtheden (Kreekrugdorp en mogelijk Doelwijk II en delen van de Watertuinen). Deze collectieve oplossing heeft ruimtelijke voordelen ten opzichte van de individuele alternatieven (luchtwarmtepomp of PVT-panelen). Het doorrekenen van de businesscase is nog niet afgerond. Het volledig doorrekenen van een dergelijk warmtenet vraagt in deze fase van de ontwikkeling veel aannames die goed onderbouwd moeten worden om een robuuste businesscase te maken. Om de input voor de businesscase voldoende waardevol te laten zijn is er meer kennis nodig. Deze kennis wordt momenteel opgehaald door gesprekken te voeren met partijen die kennis en ervaring hebben met gelijksoortige projecten in den lande. Hiermee wordt dus ook een start gemaakt met het inzichtelijk maken van de best passende governance.

Dunea is bij dit proces inhoudelijk betrokken. In het najaar volgt een bestuurlijke kennismaking om ook op dit niveau de eventuele samenwerking verder te verdiepen.

Bedrijventerrein Doelwijk II en Gouwepark II

Voor de ontwikkeling van de twee bedrijventerreinen is een team aan de slag en een uitvraag opgesteld voor de nodige stedenbouwkundige en civieltechnische uitwerkingen. Deze opdracht kan, na gunning, dit najaar starten. Er wordt een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan en Beeldregieplan voor zowel Doelwijk II als Gouwepark II opgeleverd.

De realisatie van Doelwijk II is eerder gepland dan Gouwepark II. Daarom wordt daarna een Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitsplan gemaakt voor Doelwijk II. Hierbij wordt voorzien in een participatietraject. Dit volgt naar verwachting in 2025.

Verder is er een eerste conceptovereenkomst opgesteld en doorgenomen met Ontwikkelingsmaatschappij Distripark A12 B.V., de grondeigenaar van naastgelegen bedrijventerrein Doelwijk I, om de voorwaarden van en nadere afspraken over de ontsluiting van Doelwijk II door Doelwijk I nader vast te leggen. Dit heeft samenhang met de Intentieovereenkomst Mobiliteit die eerder dit jaar is gesloten met de gemeente Waddinxveen.

Verplaatsing Smits Zevenhuizen B.V. naar Doelwijk II

Naar aanleiding van een Intentieovereenkomst uit 2023 zijn de inhoudelijke besprekingen gaande om te komen tot een minnelijke overeenstemming inzake aankoop van de eigendommen van Smits Zevenhuizen B.V. en het verplaatsen van de onderneming (met uitzondering van de varkenshouderij) naar Doelwijk II.

Met een groep van deskundigen van de zijde van de gemeente en Smits wordt de kosten van verplaatsing in beeld gebracht, waarbij de kosten voor de bouw van de nieuwe fabriek als uitgangspunt gelden. Om te komen tot een passende schadeloosstelling worden de beginselen en jurisprudentie van de voormalige Onteigeningswet toegepast. Dit betekent dat Smits in een vergelijkbare vermogens- en inkomenspositie blijft verkeren voor en na de verplaatsing. Hoewel de casus zeer specifiek is door het samenstel van bedrijfsactiviteiten wordt er constructief samengewerkt. De specialisten die de nieuwbouw uitwerken vormen de voorhoede voor de verwervingsdeskundigen. Ook hier wordt tussen partijen goed samengewerkt.

Koning Willem I-bos

Voor de realisatie van het nieuwe bos wordt er gewerkt aan het definiëren en afbakenen van het project en opzetten van het team dat daarmee aan de slag gaat. Over de afbakening, planning en financiering van dit project heeft afgelopen tijd afstemming plaatsgevonden met (potentiële) partners voor het bos, waaronder recreatieschappen, de provincie Zuid-Holland en de bosmakelaar van de provincie. Parallel hieraan vindt de (civieltechnische) voorbereiding voor het project plaats, waarbij alle civieltechnische informatie die van belang is voor keuzes bij de inrichting van het bos verzameld en geordend wordt (informatie over water, bodem, kabels en leidingen etc.). Dit vormt de basis voor een uitvraag voor een inrichtingsplan voor het bos, waarin ook keuzes gemaakt moeten worden over functies (en initiatieven) die een plek in het bos kunnen krijgen.

Ten aanzien van de planning voor het bos moeten nog keuzes gemaakt worden, maar er wordt onder meer verkend of het mogelijk en wenselijk om te starten met de aanplant van het bos voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en voordat gronden van de Grondbank zijn overgenomen door de gemeente.

Wooninitiatieven

Sinds de zomer 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 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.

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. Zo zijn er eerste gesprekken gevoerd met Provincie Zuid-Holland, NS en ProRail en een aantal omliggende gemeenten (waaronder Rotterdam, Zoetermeer 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. ProRail en NS geven aan dat zij een opdracht vanuit het Rijk nodig hebben om met beide gemeenten de haalbaarheid en inpasbaarheid van een nieuw station verder te onderzoeken.

Gemeente Zuidplas en gemeente Gouda treden gezamenlijk op in de gesprekken met stakeholders en de lobby om het station op de agenda te krijgen. De gemeenten bezinnen zich op een goede manier van samenwerken met duidelijke rollen, taken, verantwoordelijkheden. De provincie biedt support aan de regio, helpt de regio met het agenderen van de wens voor een station bij het Rijk, maar heeft vooralsnog geen middelen voor verdere ontwikkeling beschikbaar. Ook is het gesprek gestart met provincie en het Rijk over de noodzakelijk uit te voeren acties door de regio om opgenomen te worden in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Daarvoor is de inzet om eerst een verkenning/toets door ProRail en NS te laten uitvoeren op de onderzoeken die in opdracht van Zuidplas, Gouda en Regio Midden-Holland zijn uitgevoerd; daarvoor is de inzet om in ieder geval op een projectenlijst bij het MIRT 2024 genoemd te worden. De inzet is dan om in 2025 in het MIRT opgenomen te worden. Om dit te bereiken wordt een plan van aanpak uitgewerkt.

Raakvlakken verbreding A20

Tegen de achtergrond van het beroep van Rijkswaterstaat tegen het bestemmingsplan worden in samenwerking met Rijkswaterstaat 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 op de knoop bij Moordrecht, waarbij onder andere rekening gehouden moet worden met de inpassing van zowel het rijksmonument (Huis de Merwede) als een mogelijk nieuw station (zie hierboven) en diverse verbindende doorfietsroutes. Daarnaast wordt de samenwerking opgezocht voor meer praktische zaken zoals waterhuishouding, grondverwerving, grondstromen, bouwlogistiek en communicatie.

10. Omgevingsmanagement, participatie & communicatie

Er wordt gewerkt aan een actualisatie van het Omgevingsmanagement, participatie & communicatieplan (OPC-plan) voor de ontwikkeling van het Middengebied. Deze wordt met de gemeenteraad gedeeld.

Omgevingsmanagement

Gesprekken met belanghebbenden in bestemmingsplan 1

Afgelopen juni is aan een oproep van de gemeenteraad gehoor gegeven om iedereen binnen bestemmingsplan 1 uit te nodigen zich voor 1 oktober 2024 te melden indien ze met de gemeente in gesprek willen over perspectief. Half september is er ook een herinneringsbrief toegestuurd. Per begin oktober hebben in totaal 25 belanghebbenden zich aangemeld, en is inmiddels met 17 gesproken. Met de overige zijn afspraken ingepland. De gemeente blijft uiteraard ook na 1 oktober open staan voor gesprekken met belanghebbenden.

Dit najaar ontvangt de gemeenteraad ook een informatienota over de voortgang van deze gesprekken.

Uitkoopregeling

In bovengenoemde gesprekken worden de wensen voor uitkoop ook opgehaald. Een aantal belanghebbenden heeft aangegeven eerst te willen wachten op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, voordat ze over willen gaan tot verkoop. De reden is dat deze belanghebbenden in het gebied willen blijven wonen zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is en de bouwwerkzaamheden nog niet zijn gestart. Er wordt verkend of en zo ja welke afspraken hierover gemaakt kunnen worden. Afgesproken is dat de gemeente in de tussentijd ook door kan gaan met de inpassingsonderzoeken.

In relatie tot dit onderwerp wordt intern gewerkt aan een voorstel hoe een uitkoopregeling eruit kan komen te zien. De gemeenteraad wordt hier nog in 2024 over geïnformeerd.

Participatie

Sinds de vorige voortgangsrapportage hebben er geen participatiebijekomsten plaatsgevonden over planproducten. Waarover participatie plaatsvindt, wordt uitgewerkt in het OPC-plan. Wel organiseert de gemeente binnenkort een zienswijzebijekomsten voor mensen die een zienswijze hebben ingediend op het tweede bestemmingsplan.

Community (bewonersraad)

De gemeente wil community-building faciliteren. In juli heeft daarom een eerste overleg plaatsgevonden met de beoogde "Community" (voorheen: bewonersraad) voor het nieuwe dorp. Dit overleg was bedoeld om kennis te maken en met elkaar van gedachten te wisselen over het doel van een Community. Inmiddels heeft een tweede overleg plaatsgevonden waar ook Frans Soeterbroek, lid van het Expertpanel Middengebied, bij aangesloten is. Met de aanwezigen is het gesprek over o.a.: het doel-, het karakter-, de status- en de samenstelling van de Community. Al deze elementen, aangevuld met overige informatie/afspraken, worden vastgelegd als zogenaamde 'Spelregels'.

Momenteel komt het grootste deel van de betrokkenen uit Moordrecht, dat is toevallig zo ontstaan. We werken aan een uitbreiding van de Community waarbij we ons onder andere richten op vertegenwoordiging uit de andere dorpen, jongeren en potentiële bewoners. Vertegenwoordiging van personen met een politieke achtergrond wordt door de huidige deelnemers als niet handig bevonden.

De community gaat verder onder de naam "Pioniers van Cortelande". De eerste deelnemers bestaan nu uit: een bestaande bewoner aan de Middelweg, een nieuwe bewoner die recent een huis heeft gekocht in het Middengebied, een ondernemer in het Middengebied, een vertegenwoordiger van een sportstichting en een vertegenwoordiger van de Stichting Zo.

Communicatie

PROVADA

Op 13, 14 en 15 juni van dit jaar stond de gemeente Zuidplas voor de derde keer op PROVADA, een vastgoedbeurs in de RAI Amsterdam. Naast de gesprekken met geïnteresseerden partijen op de stand, was de gemeente Zuidplas ook zichtbaar op 'het grote podium'. Expert Peter Boelhouwer heeft voor zo'n 45 belangstellenden een presentatie gegeven over de verwachte woningbouwontwikkeling en op welke manier de ontwikkeling van het Middengebied hieraan bijdraagt. Opgavemanager Marco van Lente maakte een dag later aan zo'n 50 belangstellenden bekend op welke manier de marktselectie voor de eerste fase plaats gaat vinden. Voor geïnteresseerden was er onder andere de mogelijkheid om hun interesse in de opgave kenbaar te maken via een digitaal formulier. Een aantal partijen hebben dit naar aanleiding hiervan gedaan. Al met al kijkt de gemeente positief terug op de gevoerde gesprekken met belangstellenden. De gesprekken over de marktstrategie worden in 2025 verder voortgezet.

Informatieborden

Het Middengebied kent veel recreanten en daarmee ook passanten. Momenteel is er in het gebied nog weinig zichtbaar over de opgave. Daar komt verandering in. Op plekken die een specifiek deel van de ontwikkeling markeren, bijvoorbeeld aan de rand van het Koning Willem I bos of bij het toekomstige Informatiecentrum, worden informatieborden geplaatst. Op deze borden is, zoals je zou verwachten, informatie te vinden over de opgave. In totaal worden er vier borden geplaatst. Mogelijk komen hier in de toekomst nog borden bij.

Zomerverhalen Experts Middengebied

De periode voorafgaand aan het zomerreces, maar ook zeker tijdens het zomerreces, is er in de (lokale-) media veel geschreven over de opgave. Terecht, want het is bijzondere ontwikkeling waar in Nederland veel over gesproken wordt. Veel van de berichten gingen echter over procedures en besluitvorming, waardoor de inhoud wat op de achtergrond verdween. Om die reden is de rubriek "Zomerverhalen Experts Middengebied" deze zomer uitgekomen. Een wekelijks interview met alle leden van het expertpanel die ieder vanuit hun eigen expertise reflecteren én vooruitkijken op onze, gezamenlijke, opgave. Deze zeven interviews zijn gedeeld via www.zuidplas.nl/zomerverhalen en LinkedIn, en bijgevoegd bij deze voortgangsrapportage.

Kennis Event Zuidplaspolder

Op donderdag 12 september stond de tweede (langere) versie van het Kennis Event Zuidplaspolder op de agenda. Dit keer ging het over Sociale impact bij gebiedsontwikkeling; Siobhan Burger (Social Impact manager bij Dura Vermeer) vertelde ons hoe we bij het maken van 'fysieke' plannen ook ruimte kunnen maken/houden voor de zachte kanten van een samenleving. Daarna gingen Erwin van der Krabben (Hoogleraar Planologie), Pieter Stoffels (Projectdirecteur Westergouwe) en Marco van Lente (Opgavemanager Middengebied) met elkaar in (panel-)gesprek over Publiek-Private Samenwerkingen. De middag werd afgesloten met een netwerkborrel.

Prijsvraag

In de maand juni was er voor iedereen die een goed idee had de mogelijkheid om suggesties in te sturen voor de naam van het nieuwe dorp. Van de ruim 2.200 inzendingen waren er 800 uniek. Deze 800 namen zijn beoordeeld door een speciale commissie onder leiding van burgemeester Han Weber. Uiteindelijk heeft deze commissie een top 3 gevormd waar bewoners en ondernemers van maandag 26 augustus t/m zondag 8 september konden stemmen. Op 12 oktober is de naam van het nieuwe dorp – Cortelande – op feestelijke wijze bekend gemaakt door de burgemeester.

11. Financiën en control

De kosten van het project worden uitgevoerd binnen het vrijgegeven budget bij vaststelling van de grondexploitatie van fase 1A. In verband met de beperkingen die zijn opgelegd (de “bevroren” budgetten) wordt het besluit beoordeeld als een verlengd voorbereidingskrediet. De verwerking hiervan wordt in de Najaarsnota 2024 ook feitelijk geëffectueerd.

Binnen en rondom de opgave is de control functie versterkt en zal de komende maanden gewerkt worden aan het aanbrengen van meer structuur en samenhang met de gemeentebrede financiële functie. Dit wordt in een “driehoek” van verantwoordelijkheden opgepakt: de opgave, control en het grondbedrijf. Met deze interne rolverdeling is sprake van de spreekwoordelijke *checks and balances* en het samenbrengen van inzichten uit deze invalshoeken leidt tot een robuustere aanpak binnen en rondom de opgave. Hiermee versterken we ook de project- en risicobeheersing ter voorbereiding op de fase dat de opgave meer richting uitvoering gaat.