

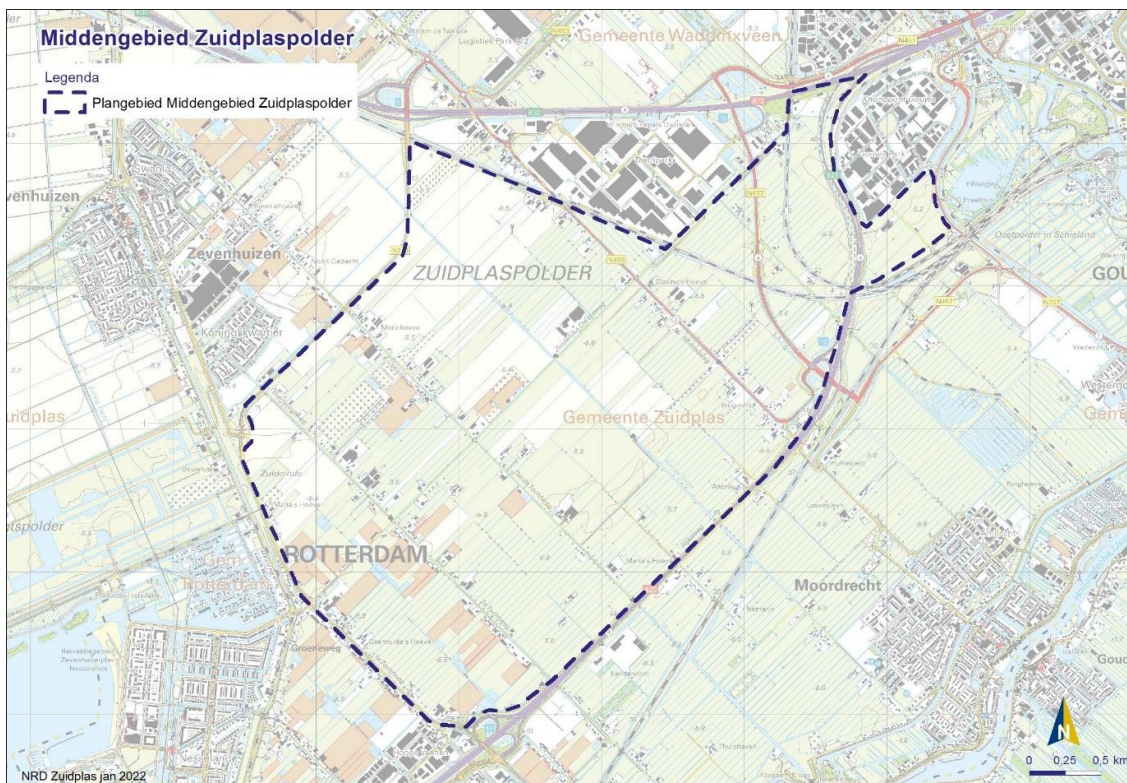
Toelichting partiële Herziening Omgevingsprogramma Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
Wijziging maatregelen in het Omgevingsprogramma	4
1. Maatregel Bestuurlijke afspraken over woningbouw	4
2. Maatwerkgebied Glastuinbouw	7

Inleiding

De gemeente Zuidplas en de provincie Zuid-Holland werken, samen met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de Grondbank RZG Zuidplas, aan de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder (hierna: het Middengebied). Het Middengebied is gelegen tussen de kernen Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht en Zevenhuizen en begrensd door de A20, N219 en de spoorlijn Gouda-Den Haag/A12 (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Kaart Middengebied

Op 1 juli 2021 is de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (hierna: de Overeenkomst) getekend door de gemeente Zuidplas, de Grondbank RZG Zuidplas en de provincie Zuid-Holland. In de Overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de grootschalige, integrale ontwikkeling van het Middengebied. Dit betreft onder andere de realisatie van een nieuw dorp met 8.000 woningen met bijbehorende voorzieningen, 47 ha (uitgeefbaar) bedrijventerrein, bijbehorende infrastructuur, natuur en recreatievoorzieningen. De gemeente Zuidplas zal, deels door middel van actief grondbeleid, het initiatief nemen voor de realisatie van deze integrale gebiedsontwikkeling. De gemeenteraad van Zuidplas heeft een Masterplan vastgesteld voor het Middengebied waarin deze ontwikkeling is uitgewerkt. Deze ontwikkeling kan alleen mogelijk gemaakt worden door een nieuw gemeentelijk omgevingsplan, dan wel bestemmingsplan afhankelijk van het moment van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, met daarin de planologische mogelijkheden en ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het Middengebied en de daarbij behorende bedrijvigheid, voorzieningen, infrastructuur en groen.

Het gemeentelijk omgevingsplan moet passen binnen het provinciale omgevingsbeleid. In de Overeenkomst is geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling van het Middengebied strijdig is met het vigerende provinciale omgevingsbeleid. Daarom is in de Overeenkomst afgesproken dat

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (GS) aan Provinciale Staten van Zuid-Holland (PS) zullen voorstellen om het provinciale omgevingsbeleid te herzien zodat de voorgenomen ontwikkeling van het Middengebied hier binnen past. Deze Herziening is ook opgenomen in de Lange Termijn Agenda van PS. Concreet gaat het om Herziening van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, waar PS bevoegd gezag voor zijn, en het Omgevingsprogramma, waar GS bevoegd gezag voor zijn. De Ontwerp Herziening van deze drie producten heeft inmiddels ter inzage gelegen.

In dit document zijn de wijzigingen weergegeven in het provinciaal Omgevingsprogramma als gevolg van de besluitvorming van GS over de partiële Herziening van het provinciaal Omgevingsprogramma voor de Ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder. Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen zijn hierin verwerkt. Deze wijzigingen zijn nader toegelicht in de Nota van Beantwoording.

De wijzigingen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, waar PS bevoegd gezag voor zijn, zijn opgenomen in de desbetreffende wijzigingsbesluiten voor PS.

Wijziging maatregelen in het Omgevingsprogramma

1. Maatregel Bestuurlijke afspraken over woningbouw (aangepaste tekst pagina 19 Omgevingsprogramma)

Rolkeuze

In de gebiedsontwikkeling van het Middengebied vervult de provincie verschillende rollen die bovendien veranderen in de tijd. Hieronder wordt dit per rol toegelicht.

Reguleren

Vanuit haar verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening en de fysieke leefomgeving heeft de provincie een belangrijke regulerende rol over waar grootschalige, stedelijke ontwikkelingen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) wel en niet kunnen plaatsvinden. Er is in de ontwikkeling van het Middengebied sprake van grootschalige, stedelijke ontwikkelingen en de eerder in dit document beschreven voorgenomen wijziging van de provinciale Omgevingsverordening is daarvoor nodig.

Regisseren

De provincie heeft heel lang een regisserende rol gehad in de ontwikkeling van het Middengebied. De afgelopen jaren is deze rol steeds meer overgenomen door de gemeente Zuidplas, maar de provincie heeft deze rol nog steeds omdat de provincie (voor 40%) deelnemer is aan de Grondbank RZG Zuidplas die 300 hectare grond bezit in het Middengebied en omdat de provincie zelf ca. 40 hectare grond in het Middengebied in eigendom heeft. Er zijn inmiddels koopovereenkomsten gesloten tussen de Grondbank RZG Zuidplas en de gemeente Zuidplas en tussen de provincie en de gemeente Zuidplas om al deze gronden over te nemen en die verkoop zal definitief worden wanneer het nieuwe Omgevingsplan voor het Middengebied onherroepelijk is geworden. De regisserende rol van de provincie zal dus steeds kleiner worden.

Voor een aantal projecten zal de provincie haar regisserende en uitvoerende rol in het Middengebied behouden. Bijvoorbeeld voor de realisatie van de Groene Waterparel en de afgesproken aanpassingen van provinciale wegen.

Faciliteren

De gemeente Zuidplas neemt het grootste deel van de uitvoering van de Overeenkomst voor haar rekening, maar in de Overeenkomst zijn ook nog een heel aantal verplichtingen voor de provincie opgenomen en vooral veel afspraken over onderwerpen die gezamenlijk worden opgepakt (zoals de realisatie van de ecologische verbindingzone en benodigde maatregelen op het gebied van mobiliteit). De provincie heeft in de uitvoering van de Overeenkomst dus vooral een faciliterende rol. Ook deze Herziening van de provinciale Omgevingsverordening en het provinciale Omgevingsprogramma passen binnen die rol. Naar mate steeds meer afspraken uit de Overeenkomst uitgevoerd zijn, zal de faciliterende rol van de provincie steeds kleiner worden.

Stimuleren

Hierboven is beschreven dat de regisserende en faciliterende rol van de provincie door de jaren heen naar verwachting steeds kleiner zal worden. De verwachting is ook dat de provincie in de toekomst steeds meer een stimulerende rol zal innemen voor de ontwikkeling van het Middengebied. De gemeente Zuidplas zal ongetwijfeld nog veel uitdagingen tegenkomen in de ontwikkeling van het Middengebied en de provincie zal de gemeente daarbij waar mogelijk helpen en ondersteunen.

Beleidskeuze

Wonen

Is de maatregel gebied specifiek?

Ja, alleen gericht op het Middengebied van de Zuidplaspolder. Zie afbeelding 1 voor de begrenzing van het Middengebied.

Toelichting maatregel

Onderstaande tekst is uit het provinciaal Omgevingsprogramma verwijderd:

“Zuidplaspolder

De Zuidplaspolder is een strategisch duurzame reservering voor woningbouw. Het accommoderen van de marktvraag en ontwikkelen op het juiste moment staan centraal. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast, wanneer het locaties betreft die buiten het bestaande stads- en dorpsgebied liggen. Voor zover deze locaties in bestemmingsplannen zijn vastgelegd behoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet meer doorlopen te worden. Er wordt vanuit gegaan dat de meeste woonmilieus in voldoende mate binnen het bestaande stads- en dorpsgebied kunnen worden opgevangen. Volgens de huidige inzichten is er onvoldoende ruimte elders in de Zuidvleugel om de vraag naar dorpse en landelijke woonmilieus te kunnen accommoderen. Nieuwe dorpse woonmilieus worden in eerste instantie ontwikkeld in aansluiting op de bestaande kernen van Moerkapelle en Zevenhuizen. Landelijke woonmilieus kunnen ontwikkeld worden in de Rode Waterparel/Nieuwerkerk-Noord en het Nieuwe Midden. De planning zoals opgenomen in de Herijkingsstudie (7.000 woningen tot 2030 in dorpse en landelijke woonmilieus) wordt als basis gehanteerd. Het gaat daarbij om een indicatie, niet om een streefaantal of ambitie.”

De volgende tekst is aan het provinciaal Omgevingsprogramma toegevoegd:

“Middengebied Zuidplaspolder

In het Middengebied van de Zuidplaspolder vindt een grootschalige, integrale gebiedsontwikkeling plaats. De afspraken over deze gebiedsontwikkeling zijn vastgelegd in de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder die op 1 juli 2021 door de gemeente Zuidplas, de Grondbank RZG Zuidplas en de provincie Zuid-Holland is ondertekend. Er wordt een nieuw dorp met bijbehorende voorzieningen, 47 hectare (uitgeefbaar) bedrijventerrein rond de Gouweknoop, bijbehorende infrastructuur, natuur en recreatievoorzieningen gerealiseerd. De woningbouw in het Vijfde Dorp, de bedrijventerreinen “Doelwijk II” en “Gouwepark II” en de rest van het Middengebied van de Zuidplaspolder worden conform het Convenant Klimaatadaptief Bouwen (4 oktober 2018) of diens opvolger, klimaatadaptief ingericht met een wijze van bebouwing die bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Op de locatie ‘Vijfde Dorp’ komen 8.000 woningen in dorpse en landelijke woonmilieus waarvan minimaal de helft in het betaalbare segment en 30% van de woningen worden sociale huurwoningen. Er zijn 4.200 woningen voor het Middengebied opgenomen in het in 2021 door de provincie aanvaarde regionale woningbouwprogramma tot 2031 van de regio Midden-Holland. Onderdeel van deze aanvaarding is dat tot 2031 2.000 woningen voor deze locatie zijn toegekend uit de ‘provinciale woningbehoeftepot’. De 3.800 woningen die na 2030 gerealiseerd worden in het Middengebied, worden voor zo ver mogelijk binnen de toegestane woningvoorraadtoename van de regio Midden-Holland voor de periode 2031-2040 gerealiseerd. Indien dit aantal niet (in zijn geheel) past binnen de dan geldende toegestane woningvoorraadtoename van de regio Midden-Holland voor de periode 2031-2040, omdat er voldoende geschikte woningbouwlocaties elders in de regio Midden-Holland beschikbaar zijn, dan zal dat deel van de 3.800 woningen dat niet past binnen de dan geldende toegestane woningvoorraadtoename van de regio Midden-Holland voor de periode 2031-2040, ten laste worden gebracht van de dan geldende toegestane provinciale woningvoorraadtoename voor de periode 2031-2040. Onder geschikte woningbouwlocaties worden

daarbij woningbouwlocaties verstaan die passen binnen het dan geldende provinciale omgevingsbeleid en waarvan aangetoond is dat die uiterlijk in 2040 volledig gerealiseerd kunnen zijn.

Tevens zal de gemeente Zuidplas het Koning Willem I bos realiseren. Het voornemen is om de begrenzing van het Koning Willem I bos op te nemen in het provinciaal omgevingsbeleid nadat deze begrenzing is vastgelegd in het gemeentelijke Omgevingsplan.”

2. Maatwerkgebied Glastuinbouw (toegevoegd “transformatiezone glastuinbouw Middengebied Zuidplaspolder” na pagina 156 onder het hoofdstuk “Ruimtelijke modernisering teeltareaal Greenport West-Holland”)

Rolkeuze

Faciliteren. De gemeente is bevoegd gezag en neemt het initiatief tot de transformatie. De provincie geeft ruimte in haar beleid om een transformatie mogelijk te maken van glastuinbouw naar een gemengd gebied waar ook andere functies zijn toegestaan.

Beleidskeuzes

Transitie Greenports
Ruimtelijke Kwaliteit

Gebiedsspecifiek

Ja, alleen gericht op het deel van het Middengebied van de Zuidplaspolder zoals begrenst in onderstaande afbeelding.

Toelichting

De volgende tekst is aan het provinciaal Omgevingsprogramma toegevoegd:

“In het Middengebied van de Zuidplaspolder zullen de komende jaren 8.000 woningen worden gebouwd in een nieuw dorp met bijbehorende voorzieningen. Deze ontwikkeling geeft aanleiding tot het creëren van een landschappelijke buffer om de open ruimte te behouden tussen de bestaande dorpen Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen en het nieuwe dorp. De Groene Schakel moet een landschappelijke, ecologische en (extensieve) recreatieve schakel vormen tussen de Eendrachtspolder/De Rotte aan de ene kant en de Hollandsche IJssel/Krimpenerwaard aan de nadere kant. De Groene Schakel wordt ontwikkeld in verschillende zones met een eigen karakter. Tussen de 1e en 2e tocht liggen nu een beperkt aantal glastuinbouwbedrijven maar deze locatie is wel onderdeel van de Greenport Oostland. Bestaande bedrijven kunnen hier blijven ondernemen maar de inzet is ook om het gebied ecologisch en recreatief aantrekkelijker te maken. Er is zodoende sprake van een gedeeltelijke transformatie waarbij meerdere functies naast elkaar kunnen bestaan. Om deze reden heeft de locatie de aanduiding ‘maatwerkgebied glastuinbouw’ gekregen in de provinciale Omgevingsverordening. De aanduiding “maatwerkgebied glastuinbouw” zoals bedoeld in artikel 6.15 lid 7 van de provinciale Omgevingsverordening (artikel 7.53, vijfde lid en 7.54, zevende lid van de ZHOV) geeft ruimte om in een gemeentelijk bestemmingsplan of omgevingsplan bestemmingen/functies op te nemen die transformatie naar andere functies mogelijk maken. Binnen deze aanduiding/geometrische begrenzing is zowel voortzetting mogelijk van het gebruik als glastuinbouwgebied, als gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere functies. In de Groene Schakel is tevens voortzetting van het huidige gebruik en de gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere functies mogelijk, mits dit past in het provinciaal Omgevingsbeleid.

Op basis van het “Werkboek Oostland, kansen voor de glastuinbouw in de gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland, Zuidplas en Waddinxveen” van februari 2020 dat in opdracht van onder andere provincie Zuid-Holland is uitgevoerd is tevens geconstateerd dat een functieverandering op korte of middellange termijn voor de hand ligt voor deze locatie. De reden daarvoor heeft te maken met:

- de structuur van het gebied (kleinschalig kavels) waardoor het gebied lastig te herstructureren is;
- gebrekkige bereikbaarheid

- weinig ondernemerschap/opvolging;
- moeilijk (energetisch) te verduurzamen;
- goede kansen in het gebied voor een andere functie in dit geval de Groene Schakel.”

Werkingsgebied:

Zie kaart 11 behorende bij Bijlage II in de wijzigingsbesluiten voor de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.