

# Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid

## Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder

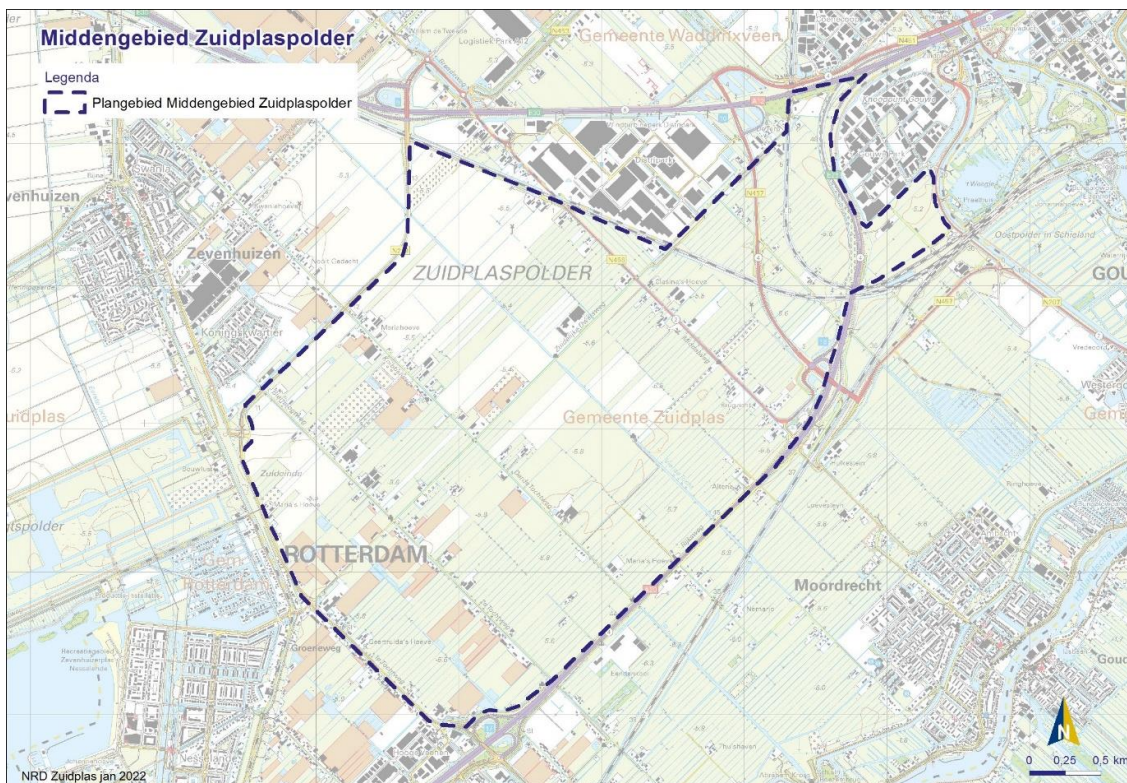
### Partiële wijziging Omgevingsverordening en Omgevingsprogramma

#### **Inhoudsopgave**

Inleiding.....	2
Resultaten milieueffectrapport (MER).....	3
A. Wijzigingen Omgevingsverordening Zuid-Holland en de ZHOV (vaststelling door PS) .....	4
1. Mutaties 3ha kaart woningbouw.....	4
2. Mutaties 3ha kaart bedrijventerreinen .....	5
3. Mutatie kaart Greenports .....	6
4. Mutatie kaart beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit .....	7
5. Mutatie kaart Natuurnetwerk Nederland.....	8
B. Wijziging maatregelen in het omgevingsprogramma (vaststelling door GS) .....	10
1. Maatregel Bestuurlijke afspraken over woningbouw.....	10
2. Maatwerkgebied Glastuinbouw.....	13
Bijlage A Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland .....	15
Bijlage 1 behorende bij artikel I a van het Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland ontwikkeling middengebied Zuidplaspolder.....	17
Bijlage B Ontwerp-Wijzigingsbesluit van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder .....	18
Bijlage 1, behorende bij Artikel I van het Wijzigingsbesluit Zuid-Hollandse Omgevingsverordening ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder .....	20
Bijlage C MER Herziening omgevingsbeleid Middengebied Zuidplaspolder .....	22

## 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

De planvorming voor de ontwikkeling van het Middengebied kent een lange voorgeschiedenis die start in 2004 toen de Zuidplaspolder in de Nota Ruimte door de Rijksoverheid werd aangewezen als ontwikkellocatie voor o.a. woningbouw. In paragraaf 2.1. van het MER (zie bijlage C) is een uitgebreide weergave opgenomen van deze voorgeschiedenis.

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. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (hierna: ZHOV) zijn namelijk wel locaties opgenomen waar in het Middengebied woningbouw en bedrijventerreinen groter dan 3 hectare, buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn toegestaan. Deze zijn echter op een andere plek gelegen en hebben een andere omvang dan de te ontwikkelen locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen die in de Overeenkomst zijn opgenomen. Daarnaast zijn er ook nog aanpassingen benodigd van de kaarten m.b.t. glastuinbouw en de beschermingscategorieën Ruimtelijke kwaliteit. 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 ZHOV, waar PS bevoegd gezag voor is, en het Omgevingsprogramma, waar GS bevoegd gezag voor is. In voorliggend document zijn deze voorgenomen wijzigingen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland, de ZHOV en het provinciale Omgevingsprogramma uitgewerkt en nader toegelicht. Tevens wordt in dit Ontwerp, naast het bestaande tracé door het Middengebied, een alternatieve ligging van het tracé voor de, nog te realiseren, ecologische verbindingszone in het Middengebied opgenomen.

### **Resultaten milieueffectrapport (MER)**

In het kader van deze Herziening wordt ook een m.e.r.-procedure doorlopen. Hiermee wordt de relevante (milieu)informatie in beeld gebracht waardoor het milieubelang in de besluitvorming kan worden meegewogen. Bovendien is het niet uit te sluiten dat er hier sprake is van een m.e.r.-plicht (zie ook paragraaf 2.2.1. van het MER).

De uitkomsten van het MER hebben ook aanleiding gegeven tot een inhoudelijke aanvulling in deze Ontwerp Herziening. Mede naar aanleiding van de uitkomsten van het MER m.b.t. het thema Natuur is namelijk een aanvulling op het tracé voor de ecologische verbindingszone door het Middengebied in deze Ontwerp Herziening opgenomen. Dit wordt nader toegelicht onder A.5.

Tevens zijn in het MER, op advies van de Commissie m.e.r., bouwstenen opgenomen voor de planuitwerking en het MER van de gemeente Zuidplas op het gebied van klimaatbestendigheid, groenblauw raamwerk, duurzame mobiliteit en circulariteit en duurzame energie. Ook zijn er in het MER een aantal aanbevelingen opgenomen. De gemeente Zuidplas kan deze bouwstenen en aanbevelingen benutten voor haar eigen MER en het gemeentelijke Omgevingsplan dan wel bestemmingsplan. Deze Ontwerp Herziening en het bijbehorende MER zijn daarom door middel van een brief door Gedeputeerde Staten aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zuidplas toegezonden.

Voor meer informatie en achtergronden wordt verwezen naar het MER. Deze is als (losse) bijlage D bij voorliggend document gevoegd.

## A. Wijzigingen Omgevingsverordening Zuid-Holland en de ZHOV (vaststelling door PS)

De hieronder opgenomen wijzigingen zijn tevens in een formeel Ontwerp besluit tot wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de ZHOV opgenomen. Zie hiervoor bijlagen A.1 en B.1.

### 1. Mutaties 3ha kaart woningbouw

#### *Toelichting*

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn alle toekomstige woningbouwlocaties opgenomen die groter zijn dan 3 ha en gelegen zijn buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Deze zijn op kaart 19 'Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 ha-kaart)' van Bijlage 2 behorende bij de Omgevingsverordening opgenomen door middel van indicatieve 'stippen'. Tevens zijn deze opgenomen in Bijlage X 'Gegevens en criteria grote buitenstedelijke bouwlocaties' in tabel 1 'Woningbouwlocaties' waarin ook het aantal hectare per locatie is opgenomen. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn deze locaties opgenomen als geometrische begrenzingen in bijlage II en is de tabel opgenomen in bijlage IX, onder B.

Op dit moment zijn er twee potentiële woningbouwlocaties in het Middengebied opgenomen op deze kaart/in deze geometrische begrenzingen en in deze tabel:

- 'Nieuwerkerk Noord' (183 ha)
- 'Rode Waterparel Westlob' (53 ha)

In 2018 hebben Provinciale Staten de locatie 'Rode Waterparel' (140 ha), die ook gelegen was in het Middengebied, uit het provinciaal Omgevingsbeleid verwijderd.

In de Overeenkomst is afgesproken dat GS aan PS zullen voorstellen om bovengenoemde twee locaties uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de ZHOV te verwijderen en in plaats daarvan de locatie 'Vijfde Dorp' met 325 ha op te nemen. Deze is op een andere plek in het Middengebied gelegen. In het bijgevoegde MER is beschreven wat de verschillen zijn tussen en de milieu-effecten van de potentiële woningbouwlocaties die nu in de Omgevingsverordening zijn opgenomen (in het MER het basisalternatief genoemd) en de voorgestelde in de Omgevingsverordening op te nemen woningbouwlocatie (in het MER de voorgenomen ontwikkeling genoemd).

#### *Conclusie*

Het voornemen is om:

- A. De volgende potentiële woningbouwlocaties te verwijderen van kaart 19 'Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 ha-kaart)' van Bijlage II en uit tabel 1 'Woningbouwlocaties' van Bijlage X 'Gegevens en criteria grote buitenstedelijke bouwlocaties' behorende bij de Omgevingsverordening Zuid-Holland en in bijlage II en tabel 1. opgenomen in bijlage IX, onder B, van de ZHOV:
  - o 'Nieuwerkerk Noord' (183 ha)
  - o 'Rode Waterparel Westlob' (53 ha)
- B. De locatie 'Vijfde Dorp' (325 ha) toe te voegen aan kaart 19 'Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 ha-kaart)' van Bijlage II en tabel 1 'Woningbouwlocaties' van Bijlage X 'Gegevens en criteria grote buitenstedelijke bouwlocaties' behorende bij de Omgevingsverordening en in bijlage II en tabel 1 opgenomen in bijlage IX, onder B, van de ZHOV.

## 2. Mutaties 3ha kaart bedrijventerreinen

### *Toelichting*

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn tevens alle toekomstige bedrijventerreinen opgenomen die groter zijn dan 3 ha en gelegen zijn buiten BSD. Deze zijn op kaart 19 'Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 ha-kaart)' van Bijlage 2 behorende bij de Omgevingsverordening Zuid-Holland en in bijlage II en de tabel opgenomen in bijlage IX, onder B, van de ZHOV opgenomen door middel van indicatieve "stippen". Tevens zijn deze opgenomen in tabel 2 Bedrijventerreinen zachte capaciteit van Bijlage X 'Gegevens en criteria grote buitenstedelijke bouwlocaties' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en in Bijlage IX, onder B2 van de ZHOV waarin ook het aantal hectare per locatie is opgenomen. Op dit moment zijn de bedrijventerreinenlocaties A20 Noord en Zuid van 41 hectare uitgeefbaar (netto) opgenomen op deze kaart/in de geometrische begrenzing en in deze tabel.

In de Overeenkomst is afgesproken dat GS aan PS zullen voorstellen om bovengenoemde bedrijventerreinen uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de ZHOV te verwijderen en in plaats daarvan de volgende twee bedrijventerreinen op te nemen:

- 'Doelwijk II' (28 hectare uitgeefbaar)
- 'Gouwepark II' (19 hectare uitgeefbaar)

Deze twee bedrijventerreinen zijn op een andere plek in het Middengebied gelegen. In het bijgevoegde MER is ook voor de bedrijventerreinen beschreven wat de verschillen zijn tussen en de milieu-effecten zijn van de potentiële bedrijventerreinenlocaties die nu in de Omgevingsverordening zijn opgenomen (in het MER het basisalternatief genoemd) en de voorgestelde in de Omgevingsverordening op te nemen bedrijventerreinen (in het MER de voorgenomen ontwikkeling genoemd).

### *Conclusie*

Het voornemen is om:

- A. De potentiële bedrijventerreinen A20 Noord en Zuid (41 hectare uitgeefbaar) te verwijderen van kaart 19 'Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 ha-kaart)' van Bijlage II en uit tabel 2 Bedrijventerreinen zachte capaciteit van Bijlage X 'Gegevens en criteria grote buitenstedelijke bouwlocaties' behorende bij de Omgevingsverordening en in bijlage II en tabel 2 opgenomen in bijlage IX, onder B2, van de ZHOV
- B. De volgende bedrijventerreinen toe te voegen aan kaart 19 'Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 ha-kaart)' van Bijlage II en aan tabel 2 Bedrijventerreinen zachte capaciteit van Bijlage X 'Gegevens en criteria grote buitenstedelijke bouwlocaties' behorende bij de Omgevingsverordening en in bijlage II en de tabel opgenomen in bijlage IX, onder B2, van de ZHOV:
  1. 'Doelwijk II' (28 hectare uitgeefbaar)
  2. 'Gouwepark II' (19 hectare uitgeefbaar)



### 3. Mutatie kaart Greenports

#### *Toelichting*

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 nabere 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 is het voornemen om deze locatie de aanduiding 'maatwerkgebied glastuinbouw' te geven. De aanduiding 'maatwerkgebied glastuinbouw' zoals bedoeld in artikel 6.15 lid 7 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (artikel 7.53, vijfde lid en 7.54, zevende lid van de ZHOV) geeft ruimte om in een gemeentelijk bestemmingsplan of omgevingsplan functies op te nemen die transformatie naar andere functies mogelijk maken. Binnen deze aanduiding is zowel voortzetting mogelijk van het gebruik als glastuinbouwgebied, als gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere functies.

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.

#### *Conclusie*

Het voornemen is om op de kaart 11 'Greenports' van de provinciale Omgevingsverordening en bijlage II van de ZHOV de aanduiding/geometrische begrenzing 'Glastuinbouwgebied Westland-Oostland' ten noordoosten van de N219, te wijzigen in 'Maatwerk glastuinbouw'.

#### 4. Mutatie kaart beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit

##### *Toelichting*

In het verleden was het de ambitie van de provincie Zuid-Holland om op de plek waar nu beoogd wordt het bedrijventerreinen 'Doelwijk II' te realiseren, het zogenaamde 'Boogpark' te realiseren. Daarom is op deze locatie op kaart 14 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën)/bijlage II van de ZHOV de aanduiding/geometrische begrenzing 'recreatiegebied, beschermingscategorie 2' opgenomen.

In de 'Herijkingsstudie 2013' van de provincie Zuid-Holland is geconstateerd dat niet alle doelstellingen m.b.t. het Boogpark gerealiseerd konden worden. De oorspronkelijke doelstellingen voor het Boogpark waren een recreatieve verbinding, waterberging, ecologische verbinding en parkfunctie. De recreatieve doelstelling kwam voort uit het provinciale programma Recreatiegebieden om de Stad (RodS). Het programma was toen reeds vervallen evenals het budget voor het Boogpark maar de recreatieve functie bleef gehandhaafd (maar overwegend ook met een agrarische functie). In de toenmalige Provinciale Structuurvisie is de aanduiding ecologische verbindingzone komen te vervallen evenals de waterbergingsdoelstelling van het Hoogheemraadschap als gevolg van de herijking van de wateropgave in 2012. Een parkdoelstelling zou te zijner tijd worden beoordeeld in relatie tot de ontwikkeling als bedrijventerrein. Inmiddels is gebleken dat de meerwaarde als recreatieve zone, mede vanwege de ligging, niet voldoende is om het Boogpark te handhaven en dat er ingezet wordt op realisatie van bedrijventerrein waarvoor deze locatie veel geschikter is. In het kader van de ontwikkeling van het Middengebied worden wel elders reactiegebieden gerealiseerd, zoals het zogenaamd Koning Willem I bos dat direct gaat grenzen aan het nieuwe dorp en ook een buffer zal vormen tussen het dorp en de snelwegen. Ook zal het natuurgebied 'de Groene Waterparel' een recreatieve functie gaan vervullen.

##### *Conclusie*

Het voornemen is om op kaart 14 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en bijlage II van de ZHOV (ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën) ter plaatse van het nieuw te realiseren bedrijventerrein 'Doelwijk II', de aanduiding 'recreatiegebied, beschermingscategorie 2' te verwijderen.

## 5. Mutatie kaart Natuurnetwerk Nederland

### *Toelichting*

De, nog te realiseren, ecologische verbindingzone van de Krimpenerwaard naar het Bentwoud zal gaan lopen door het Middengebied en zal onderdeel uit gaan maken van het Natuurnetwerk Nederland. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is in het Middengebied nu een, nog te realiseren, tracé opgenomen dat vanaf de Groene Waterparel langs de Vierde Tocht naar de N219 loopt. Dit tracé loopt daarmee dwars door het nog te realiseren Vijfde Dorp. Het is echter gelegen op een gasbuisleiding die niet bebouwd mag worden. In principe blijft er op dit tracé dus wel ruimte voor de realisatie van een ecologische verbindingzone.

Deze ecologische verbindingzone is ingedeeld in categorie 3, hetgeen betekent dat de verwachting is dat deze niet op korte termijn gerealiseerd kan worden aangezien er geen zicht is op (co)financiering.

Zoals afgesproken in de Overeenkomst van 1 juli 2021, wordt op dit moment de ecologische en financiële haalbaarheid van de realisatie van de ecologische verbindingzone onderzocht. In de Overeenkomst is afgesproken dat de gemeente Zuidplas en de provincie Zuid-Holland, op basis van de uitkomsten van dit onderzoek, afspraken gaan maken over de precieze ligging, financiën, uitvoering, planning en toekomstig beheer van de ecologische verbindingzone. Deze afspraken worden vervolgens vastgelegd in een aparte Deelovereenkomst tussen de gemeente Zuidplas en de provincie Zuid-Holland.

De provincie Zuid-Holland heeft namelijk ca. 43 hectare grond in het Middengebied in bezit. In de Overeenkomst is afgesproken dat deze, voor een marktconforme prijs, verkocht wordt aan de gemeente Zuidplas voor de realisatie van woningbouw en bedrijventerreinen. De overdracht van deze gronden vindt plaats wanneer er een onherroepelijk gemeentelijk Omgevingsplan, dan wel bestemmingsplan, is voor de bestemmingen wonen en bedrijventerreinen. Naar verwachting zal dat in de tweede helft van 2024 zijn. Deze gronden hebben nu een agrarische boekwaarde. Voor €3,9 miljoen van de meerwaarde van deze gronden is in de Overeenkomst vastgelegd dat deze ingezet wordt voor mobiliteitsmaatregelen net buiten het Middengebied. Het voornemen is om de rest van de meerwaarde van deze gronden te benutten voor de realisatie van de ecologische verbindingzone tussen de Krimpenerwaard en het Bentwoud. Daarmee is als gevolg van deze ontwikkeling de kans op realisatie van deze ecologische verbindingzone sterk vergroot. Die realisatie zal wel pas vanaf 2024 kunnen plaatsvinden, wanneer naar verwachting de benodigde financiën zeker zijn en beschikbaar komen.

In bovengenoemd onderzoek wordt ook gekeken of de ecologische verbindingzone in het Middengebied gerealiseerd kan worden binnen de zogenaamde Groene Schakel, een groene bufferzone die is gelegen tussen de Tweede en de Derde Tocht. Dit gebied heeft op kaart 14 van de provinciale Omgevingsverordening beschermingscategorie 2, hetgeen betekent dat transformatie naar stedelijke functies niet is toegestaan. Het onderzoek naar de ecologische verbindingzone is nog niet afgerond en er kunnen dus nog geen conclusies getrokken worden over het meest geschikte tracé voor de ecologische verbindingzone.

Uit het MER, dat gekoppeld is aan deze Herziening, blijkt echter dat het tracé langs de Vierde Tocht ongunstig scoort vanwege de te verwachten verstoring vanuit het Vijfde Dorp. Om die reden wordt aanbevolen om de ecologische verbindingzone in het Middengebied te realiseren in de Groene Schakel.



Op basis van bovenstaande is ervoor gekozen om in dit Ontwerp het huidige tracé van de ecologische verbindingzone in het Middengebied te handhaven en daar het tracé door de Groene Schakel aan toe te voegen. Dit tracé loopt vanaf de Groene Waterparel tussen de Tweede en de Derde Tocht naar de N219 en loopt dan direct ten zuiden van de N219 naar het oosten naar het reeds vastgelegde tracé. Aangezien bovengenoemd onderzoek nog niet is afgerond, is dit toegevoegde tracé nog niet op perceelniveau uitgewerkt en is het tracé als een rechte lijn weergegeven die overal even breed is en is de ligging globaal weergegeven. Na afronding van bovengenoemd onderzoek en op basis van eventuele zienswijzen op deze Ontwerp Herziening, kan dit tracé gedetailleerder op kaart vastgelegd worden. Daarbij geldt dat de ecologische verbindingzone in elk geval buiten de bebouwing langs de Tweede en Derde Tocht gepland zal worden.

Na de ter inzage legging van dit Ontwerp wordt besloten welke van deze twee tracés in de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de ZHOV wordt opgenomen. Daar zullen zowel de uitkomsten van bovengenoemd onderzoek als eventuele zienswijzen over dit onderwerp, bij betrokken worden.

### *Conclusie*

In het Ontwerp wordt op kaart 7 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en bijlage II van de ZHOV (Natuurnetwerk Nederland) in het Middengebied, in aanvulling op het bestaande tracé van de, nog te realiseren, ecologische verbindingzone tussen de Krimpenerwaard en het Bentwoud, een extra tracé toegevoegd in het Middengebied. Deze loopt vanaf de Groene Waterparel door de zogenaamde Groene Schakel, aan de zuidwestzijde van de Derde Tocht, naar de N219 en loopt dan naar het oosten naar het reeds vastgelegde tracé. Na de ter inzagelegging van het Ontwerp zal besloten worden of dit tracé of het tracé dat nu al is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening, en dat vanaf de Groene Waterparel langs de Vierde Tocht naar de N219 loopt, in de provinciale Omgevingsverordening en de ZHOV wordt opgenomen.

## **B. Wijziging maatregelen in het omgevingsprogramma (vaststelling door GS)**

### **1. Maatregel Bestuurlijke afspraken over woningbouw (aanpassen 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.

#### **Beleidskeuzes**

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**

Het voornemen is om onderstaande tekst uit het provinciaal Omgevingsprogramma te verwijderen:

#### **“Zuidplaspolder**

De Zuidplaspolder is een strategisch duurzame reservering voor woningbouw. Het accommoderen van de markt vraag 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.”

Het voornemen is om de volgende tekst aan het provinciaal Omgevingsprogramma toe te voegen:

#### **“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. 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 (toevoegen “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**

Het voornemen is om de volgende tekst aan het provinciaal Omgevingsprogramma toe te voegen:

“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.

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 Bijlage A.1 kaart 11.



## Bijlage A Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland

**Besluit van provinciale staten van Zuid-Holland van 13 oktober 2022 met kenmerk PZH-PM DOS-PM tot wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland in het kader van de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder (Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder)**

Provinciale staten van Zuid-Holland,

Gelezen het voorstel van gedeputeerde staten van [datum] over de wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland in het kader van het verbeterde Omgevingsbeleid in verband met de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder;

Gelet op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluiten:

Artikel I

De Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

A

Bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

1. kaart 7 wordt vervangen door de kaart 7 zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij dit besluit.
2. kaart 11 wordt vervangen door de kaart 11 zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij dit besluit.
3. kaart 14 wordt vervangen door de kaart 14 zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij dit besluit.
3. kaart 19 wordt vervangen door de kaart 19 zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij dit besluit.

B

In Bijlage X wordt Tabel 1 als volgt gewijzigd:

1. In het onderdeel 'Midden-Holland' vervallen de volgende rijen:

Zuidplas	Nieuwerkerk	Nieuwerkerk noord	183
Zuidplas	Zuidplas	Rode Waterparel Westlob	53

2. In het onderdeel 'Midden-Holland' wordt een rij toegevoegd, luidende :

Zuidplas	Vijfde Dorp	Vijfde Dorp	325
----------	-------------	-------------	-----

C

In Bijlage X wordt Tabel 2 als volgt gewijzigd:

1. In het onderdeel 'Midden-Holland' vervalt de volgende rij:

Zuidplas	Nieuwerkerk aan Den IJssel	A20 noord en Zuid	41	
----------	-------------------------------	----------------------	----	--

2. In het onderdeel 'Midden-Holland' worden twee rijen toegevoegd, luidende:

Zuidplas	Vijfde Dorp	Doelwijk II	28	
Zuidplas	Vijfde Dorp	Gouwepark II	19	

#### Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal blad waarin dit besluit wordt geplaatst.

#### Artikel III

Dit besluit wordt aangehaald als: Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland Middengebied Zuidplaspolder.

Den Haag, 13 oktober 2022

Provinciale Staten van Zuid-Holland

griffier

voorzitter

B. Sepers

drs. J. Smit

Bijlage 1 behorende bij artikel I a van het Wijzigingsbesluit Omgevingsverordening Zuid-Holland ontwikkeling middegebied Zuidplaspolder

Losse bijlagen betreffende wijzigingen van de kaarten 7, 11, 14 en 19 behorende bij de provinciale Omgevingsverordening.

## **Bijlage B Ontwerp-Wijzigingsbesluit van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in verband met de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder**

Besluit van provinciale staten van Zuid-Holland van dd maand jjjj (PZH-2022-xxxxxxxx) tot wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in het kader van de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder (Wijzigingsbesluit Zuid-Hollandse Omgevingsverordening ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder).

Provinciale staten van Zuid-Holland;

Gelezen het voorstel van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van dd maand jjjj, PZH-nummer (PZH2022-xxxxxxxx);

Gelet op artikel 2.6 van de Omgevingswet;

Overwegende, dat:

- op 1 juli 2021 de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (hierna: de Overeenkomst) is getekend door de gemeente Zuidplas, de Grondbank RZG Zuidplas en de provincie Zuid-Holland en in de Overeenkomst afspraken zijn gemaakt over de grootschalige, integrale ontwikkeling van het Middengebied;
- deze ontwikkeling alleen mogelijk gemaakt kan worden door een nieuw gemeentelijk omgevingsplan;
- 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 waarbij in de provinciale Omgevingsverordening namelijk wel locaties zijn opgenomen waar in het Middengebied woningbouw en bedrijventerreinen groter dan 3 hectare, buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn toegestaan, maar deze echter op een andere plek zijn gelegen en een andere omvang hebben dan de te ontwikkelen locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen die in de Overeenkomst zijn opgenomen;
- daarnaast er ook nog aanpassingen benodigd zijn van de locaties m.b.t. glastuinbouw en de beschermingscategorieën Ruimtelijke kwaliteit;

Besluiten:

### **Artikel I**

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening wordt gewijzigd zoals is aangegeven in Bijlage 1.

### **Artikel II**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal blad waarin dit besluit wordt geplaatst.

### **Artikel III**

Dit besluit wordt aangehaald als: Wijzigingsbesluit Zuid-Hollandse Omgevingsverordening ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder

Den Haag, 13 oktober 2022

Provinciale Staten van Zuid-Holland

griffier

voorzitter

B. Sepers

drs. J. Smit

Bijlage 1, behorende bij Artikel I van het Wijzigingsbesluit Zuid-Hollandse  
Omgevingsverordening ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder  
[A]

In Bijlage II wordt de tabel als volgt gewijzigd:

1. In categorie Artikel 2.11, eerste lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:  
  
/join/id/regdata/pv28/2021/natuurnetwerk\_Nederland@2022-03-15;4
2. In categorie Artikel 2.11, tweede lid, onder a, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:  
  
/join/id/regdata/pv28/2021/natuurnetwerk\_Nederland\_ecologische\_verbinding@2022-03-15;4
3. In categorie Artikel 7.42, eerste lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:  
  
/join/id/regdata/pv28/2021/beschermingscategorie\_1@2022-03-15;4
4. In categorie Artikel 7.42, tweede lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:  
  
/join/id/regdata/pv28/2021/beschermingscategorie\_2@2022-03-15;4
5. In categorie Artikel 7.42, vijfde lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:  
  
/join/id/regdata/pv28/2021/recreatiegebied/nld@2022-03-15;4
6. In categorie Artikel 7.46 komt in kolom 2 de derde rij te luiden:  
  
/join/id/regdata/pv28/2021/grote\_buitenstedelijke\_bouwlocatie@2022-03-15-31;4
7. In categorie Artikel 7.53, tweede lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:  
  
/join/id/regdata/pv28/2021/glastuinbouwgebied\_Westland-Oostland@2022-03-15;4
8. In categorie Artikel 7.53, vijfde lid, komt in kolom 2 de derde rij te luiden:  
  
/join/id/regdata/pv28/2020/maatwerkgebied\_glastuinbouw@2022-03-15;4



[B]

In Bijlage IX wordt tabel 1 als volgt gewijzigd:

1. In het onderdeel 'Midden-Holland' vervallen de volgende rijen:

Zuidplas	Nieuwerkerk	Nieuwerkerk noord	183
Zuidplas	Zuidplas	Rode Waterparel Westlob	53

2. In het onderdeel 'Midden-Holland' wordt een rij toegevoegd, luidende:

Zuidplas	Zuidplas	Vijfde Dorp	325
----------	----------	-------------	-----

[C]

In Bijlage IX, wordt tabel 2. als volgt gewijzigd:

1. In het onderdeel 'Midden-Holland' vervalt de volgende rij:

Zuidplas	Nieuwerkerk aan den IJssel	A20 noord en Zuid	41	
----------	----------------------------	-------------------	----	--

2. In het onderdeel 'Midden-Holland' worden twee rijen toegevoegd, luidende:

Zuidplas	Vijfde Dorp	Doelwijk II	28	
Zuidplas	Vijfde Dorp	Gouwepark II	19	

## **Bijlage C MER Herziening omgevingsbeleid Middengebied Zuidplaspolder**

Zie losse bijlage