

Middengebied Zuidplaspolder

Deelrapport Wonen en Werken
bij het milieueffectrapport



Sweco Nederland B.V.

Onderwerp:

Projectnummer:

Klant:

Datum:

Auteur:

Handelsregister 30129769

Middengebied Zuidplaspolder

51007971

Gemeente Zuidplas

07-07-2023

Matthijs Vrij Peerdeman

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.1.1	Bestemmingsplan en milieueffectrapportage Middengebied	5
1.1.2	Doel voorliggend rapport	6
1.2	Leeswijzer	7
2.	Uitgangspunten	9
2.1	Studiegebied	9
2.2	Kaders wet- en regelgeving, beleid en richtlijnen	10
2.3	Beoordelingskader	14
2.4	Aannames en uitgangspunten	14
2.5	Methodiek	14
3.	Referentiesituatie	15
3.1	Huidige situatie	15
3.1.1	Woningbouwprogramma	15
3.1.2	Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	16
3.1.3	Werkgelegenheid	17
3.1.4	Bedrijven en milieuzonering	18
3.1.5	Behoud ondernemers	19
3.2	Autonome ontwikkeling	19
3.2.1	Autonome ontwikkeling wonen	19
3.2.2	Autonome ontwikkeling wonen en werken	20
4.	Effectbeoordeling alternatieven	22
4.1	Beoordelingscriteria	22
4.1.1	Wonen	22
4.1.2	Werken	23
4.2	Effectbeoordeling Wonen	24
4.2.1	Woningbouwprogramma	24
4.2.2	Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	26
4.2.3	Conclusie en aanbevelingen voor VKA	29
4.2.4	Maatregelen	30
4.3	Effectbeoordeling Werken	30
4.3.1	Werkgelegenheid	30
4.3.2	Bedrijven en milieuzonering	33
4.3.3	Behoud Ondernemers	35
4.3.4	Conclusie en aanbevelingen voor VKA	36

4.3.5	Maatregelen	37
5.	Effectbeoordeling VKA	38
5.1	Inleiding	38
5.2	Effectbeoordeling VKA	38
5.2.1	Wonen.....	38
5.2.2	Werken.....	41
5.3	Conclusies, aanbevelingen en maatregelen	44
5.3.1	Wonen.....	44
5.3.2	Werken.....	45
5.4	Leemten in kennis	46
6.	Referenties	47
	Bijlage 1: bedrijvenlijst Middengebied Zuidplaspolder.....	48

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Bestemmingsplan en milieueffectrapportage Middengebied

De gemeente Zuidplas werkt aan de ontwikkeling van het Middengebied Zuidplaspolder. Het gaat om een integrale gebiedsontwikkeling waarin ruimte wordt geboden aan woningen, bedrijvigheid, (maatschappelijke) voorzieningen, infrastructuur en natuur. De kern van de ontwikkeling wordt gevormd door de realisatie van een nieuw dorp van 8.000 woningen. Tevens is een uitbreiding beoogd van de industrieterreinen Doelwijk en Gouwe Park. Het Middengebied ligt in de oksel van de A12 en de A20, tussen de kernen Nieuwerkerk a/d IJssel, Moordrecht en Zevenhuizen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 | Plangebied ontwikkeling Middengebied

Om de ontwikkeling van het Middengebied mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Het bestemmingsplan moet de planologische mogelijkheden bieden voor de ontwikkeling van het Middengebied. Bij de ontwikkeling van het Middengebied zijn belangrijke (milieu)effecten niet op voorhand uit te sluiten. De gemeente Zuidplas heeft daarom besloten om bij het bestemmingsplan een milieueffectrapportage

(m.e.r.) uit te voeren. Als onderdeel van de m.e.r. wordt een Milieueffectrapport (MER) opgesteld.

1.1.2 Doel voorliggend rapport

In het MER worden de effecten van de ontwikkeling van het Middengebied beschreven. Dit gebeurt voor alle relevante thema's die een relatie hebben met de fysieke leefomgeving. Een van de thema's waar in het MER aandacht aan wordt besteed is Wonen en Werken. Voorliggend rapport levert de input voor de effectbeschrijving en -beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling voor dit thema.

Dit rapport heeft in het proces van het MER op twee momenten input geleverd:

1. Een effectanalyse voor vijf alternatieven met als doel input leveren voor het samenstellen van een voorkeursalternatief.
2. Een effectanalyse van het voorkeursalternatief.

1. Vijf alternatieven

In de eerste stap zijn de effecten onderzocht van vijf alternatieven:

- Basisalternatief;
- Alternatief 'maximaal klimaatrobuust';
- Alternatief 'Duurzame mobiliteit';
- Alternatief 'Circulair / duurzame energie';
- Alternatief 'Groen-blauw raamwerk'.

De alternatieven worden uitgebreid beschreven in het bijlagendocument Bijlage 4 van het MER (Alternatievenbeschrijving). Het basisalternatief is de ontwikkeling van het Middengebied zoals beschreven in het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (maart 2021), vastgesteld in de Bestuurlijke Overeenkomst voor de Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (juli 2021) en verder uitgewerkt in het Stedenbouwkundige Casco Middengebied Zuidplaspolder (januari 2022).

Dit basisalternatief bevat uitgangspunten voor het programma van de woningbouw, het bedrijventerrein en de voorzieningen. Verder zijn in het basisalternatief uitgangspunten en ambities beschreven voor de invulling van de thema's

- natuur/groen;
- waterhuishouding;
- klimaatadaptatie;
- mobiliteit;
- circulariteit en energie.

In het basisalternatief zit als het ware het basis ambitieniveau van de gemeente voor het Middengebied.

De vier overige alternatieven kennen in beginsel dezelfde uitgangspunten als het basisalternatief. Per alternatief is daar bovenop voor het betreffende thema een maximaal ambitieniveau uitgewerkt. Bijvoorbeeld: in het alternatief 'maximaal klimaatrobuust' is maximaal invulling gegeven aan maatregelen die er toe leiden dat de ontwikkeling van het Middengebied zo klimaatrobuust mogelijk is. Om het effect hiervan goed te kunnen onderscheiden blijven overige ambities gelijk aan het basisalternatief. En zo is in het alternatief

'duurzame mobiliteit' maximaal invulling gegeven aan het thema duurzame mobiliteit.

Voorliggend rapport levert input voor de effectanalyse van de vijf alternatieven voor het thema Wonen en Werken.

Voorkeursalternatief

Op basis van de effectanalyse van de vijf alternatieven is in het MER een Voorkeursalternatief (VKA) samengesteld. Dit VKA bestaat uit een combinatie van onderdelen/maatregelen uit de verschillende alternatieven. Daarnaast zijn ook zaken meegenomen die niet in het MER zijn meegenomen, maar wel van belang zijn in de keuzevorming. Denk bijvoorbeeld aan zaken als economische haalbaarheid, technische uitvoerbaarheid, risico's, etc. De elementen waaruit het VKA bestaat zijn beschreven in Bijlage 4 van het MER (Alternatievenbeschrijving). Voor dit VKA is vervolgens gekeken of die leidt tot andere effecten dan reeds in beeld gebracht bij de vijf bovengenoemde alternatieven. In voorliggend rapport worden de effecten van het VKA beschreven voor het thema *Wonen* en *Werken*.

1.2 Leeswijzer

In [hoofdstuk 2](#) worden de uitgangspunten beschreven die zijn gehanteerd bij het onderzoek. Er wordt onder meer ingegaan op het studiegebied, de relevante kaders vanuit wet- en regelgeving en beleid, het beoordelingskader en de manier waarop het onderzoek is uitgevoerd.

De effecten van de planontwikkeling worden onderzocht ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie wordt gevormd door de huidige situatie, aangevuld met de autonome ontwikkelingen. Een beschrijving van de voor het voorliggend onderzoek relevante referentiesituatie is opgenomen in [hoofdstuk 3](#).

In [hoofdstuk 4](#) worden de effecten van de vijf alternatieven beschreven. In dat hoofdstuk wordt eerst stil gestaan bij de beoordelingscriteria die worden gehanteerd. Vervolgens worden per criterium de effecten beschreven en beoordeeld. Het hoofdstuk eindigt met een samenvatting en een conclusie van de effecten en de onderscheidende verschillen tussen de alternatieven.

Tot slot wordt in [hoofdstuk 5](#) in beeld gebracht wat de effecten zijn van het voorgestane voorkeursalternatief. Daarbij wordt ook aangegeven of er op dit moment nog sprake is van leemten in kennis.

MER herziening omgevingsbeleid Provincie Zuid-Holland

Op het moment van opstellen van het MER voor het Middengebied heeft de provincie Zuid-Holland een deel van haar beleid herzien, zodat de ontwikkeling van het Middengebied zoals opgenomen in de Bestuurlijke Overeenkomst Middengebied van 1 juni 2021 hier binnen past. Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 12 oktober 2022 de Herziening van het provinciale omgevingsbeleid voor het Middengebied van de Zuidplaspolder vastgesteld. Deze is daarna op 1 november in werking getreden. Voor de Herziening is begin 2022 een provinciaal MER opgesteld (MER Herziening provinciaal omgevingsbeleid, Witteveen+Bos, maart 2022). In juli 2022 is een aanvulling opgesteld naar aanleiding van het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. Bij het MER voor het

Middegebied is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de resultaten van dit provinciaal MER. Daaruit beschikbare informatie is ook meegenomen in voorliggend deelrapport.

2. Uitgangspunten

2.1 Studiegebied

In het MER is het te onderzoeken gebied aangeduid met twee termen: het plangebied en het studiegebied. Het plangebied is het gebied waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden. Het plangebied ligt in de oksel van de A12 en de A20, tussen de kernen Nieuwerkerk a/d IJssel, Moordrecht en Zevenhuizen. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de het bedrijventerrein Doelwijk, de A12 en spoorweg Gouda - Rotterdam. De oostzijde van het plangebied wordt grotendeels begrensd door de A20. De zuid- en westzijde wordt begrensd door de N219, zie figuur 1.1 (wit omlijnde gebied).

Naast het plangebied is er het gebied waar de effecten van de ontwikkelingen mogelijk merkbaar zijn, het zogenaamde studiegebied. Het studiegebied omvat dus het plangebied en een gebied waar de verschillende omgevingseffecten duidelijk merkbaar zijn.

Het studiegebied voor het woningbouwprogramma is groter dan het plangebied. Het Rijk heeft een nationaal Programma Woningbouw, waarin de ambitie staat 900.000 woningen te realiseren van nu tot en met 2030, waarvan elk jaar 100.000. Echter is ook van belang, dat er in de regio waar gebouwd gaat worden, de behoefte bestaat voor deze woningen. Getoetst moet worden wat de regionale behoefte aan woningen is op provinciaal niveau. Het studiegebied van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving beperkt zich tot het plangebied. Hier wordt de invulling van de locatie getoetst op de kwaliteiten belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Het studiegebied voor de werkgelegenheid ligt buiten het plangebied en breidt zich uit tot de gemeente Zuidplas. Het studiegebied voor bedrijven en milieuzonering valt voornamelijk binnen het plangebied, tenzij milieuzoneringen vanuit de nieuwe bedrijventerreinen buiten het plangebied liggen. Het studiegebied valt dan ook samen met de contouren van de milieuzonering die buiten het plangebied reikt. Het studiegebied voor het behoud van ondernemers valt binnen het plangebied.

2.2 Kaders wet- en regelgeving, beleid en richtlijnen

In het hoofdrapport van het MER is in paragraaf 2.1 Locatiekeuze een beschrijving gegeven van hoe de ontwikkeling van het Middengebied reeds sinds 2004 is opgenomen in Rijks- en provinciaal beleid. Op dit moment is de ontwikkeling opgenomen in drie beleidsdocumenten. Dit vormt het vigerende beleid op basis waarvan de planontwikkeling plaatsvindt. Dit beleidskader wordt hieronder samengevat.

Woonvisie 2025 - Dorps wonen in Zuidplas

Deze woonvisie van de gemeente Zuidplas beschrijft waarom de Zuidplas een aantrekkelijke woongemeente is en voor wie. Ook gaat het in op de ambities die de gemeente heeft op het vlak van wonen.

De woonvisie gaat uit van een integrale benadering van de vraagstukken die van invloed zijn op de woningmarkt en woonomgeving. Binnen de visie kent de gemeente verschillende keuzes waar het op wilt focussen:

- Sociale huursector op peil;
- Identiteit vasthouden;
- Langer thuis wonen;
- Duurzaam wonen en leven;
- Innovatieve woonvormen.

Om de visie te realiseren heeft de gemeente drie speerpunten verwoord:

1. Een divers en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen;
2. Duurzaam wonen;
3. Experimenten in wonen en ontmoeten.

Binnen deze doelen stelt de gemeente dat tot het jaar 2030 in totaal 3.240 woningen toegevoegd dienen te worden aan de bestaande woningvoorraad. De focus ligt hierbij op het realiseren van een meer diverse woningaanbod en een duurzaam woningaanbod. Van deze woningen is er een behoefte aan 70% koopwoningen, 27% sociale huurwoningen en 3% middenhuur woningen.

Zuidplas bouwt volop nieuwe woningen om bij te dragen aan de woningbouwopgave in de Zuidvleugel. Uit onderzoek blijkt dat de vraag naar diverse woningtypen toeneemt. In de woonvisie staan uitgangspunten voor de omvang van de diverse woon- en prijssegmenten die in Zuidplas nodig zijn. Deze uitgangspunten voor de woningvoorraad die in de Woonvisie staan, bieden houvast in de onderhandelingen over nieuwbouw met projectontwikkelaars en woningcorporaties.

In de woonvisie staat geen woningverdeling per dorp. Nieuwbouwwontwikkeling is maatwerk en daarom komen er randvoorwaarden voor elk nieuwbouwproject. Daarin wordt op basis van de locatie (het dorp), de marktomstandigheden en de grootte van het project aangegeven hoeveel woningen van welk type, prijsklasse, eigendomsverhoudingen (huur of koop) en kwaliteitsniveau gewenst zijn.

Planspecifiek:

Tijdens de beoogde ontwikkeling van het Middengebied dient rekening te worden gehouden met de woonvisie. De beoogde ontwikkeling en de uitwerking daarvan in het Masterplan is gebaseerd op de verschillende keuzes en speerpunten waar de gemeente in haar Woonvisie op wil focussen.

Structuurvisie Zuidplas 2030

In de structuurvisie worden een aantal uitgangspunten voor de toekomst benoemd:

- Bouwen aan Zuidplas vanuit de dorpse identiteit;
- Verstandig omgaan met onzekerheid in ruimtelijke opgaven;
- Benut sterkten en kansen bij ruimtelijke opgaven;
- Positie Zuidplas in omgeving.

Binnen het thema *Wonen* omschrijft de structuurvisie dat Zuidplas tot 2030 hoofdzakelijk woningen realiseert aan de vier dorpen. In de komende decennia zal de gemeente Zuidplas fungeren als een groeigemeente en dient het woningaanbod aan te sluiten op de woonbehoefte van de consument. De structuurvisie geeft nadrukkelijk aan dat na 2025 de ontwikkeling van het bouwen in het middengebied van de Zuidplaspolder mogelijk is.

Voor het thema *Werken* wil de gemeente focussen op werkgebieden die onlosmakelijk verbonden zijn met leefgemeenschappen. Sterk functionerende werkgebieden bieden werkgelegenheid, ook voor eigen inwoners. Zuidplas wil de trend vasthouden dat de lokale economie sneller groeit dan die in de regio. Daarom biedt de gemeente een goed vestigingsklimaat voor ondernemers, mede geholpen door de geografische ligging te midden van steden en de nabijheid van twee autosnelwegen.

Voor het thema *Groen en recreatie* ontwikkelt Zuidplas een aantrekkelijk buitengebied dat bestaat uit agrarisch landschap en groen- en recreatiegebied. De steden om Zuidplas heen kenmerken zich door een groot aanbod van commerciële indoor- en vrijetijdsactiviteiten. De gemeente onderscheidt zich hiervan door te kiezen voor rust, groen en kleinschaligheid. Ideaal voor ontspanning en onthaasting van eigen inwoners, en recreanten van elders.

Binnen het thema *Verkeer en infrastructuur* wil Zuidplas in 2030 een goed bereikbare gemeente zijn voor auto, openbaar vervoer en fiets. Dit heeft zowel betrekking op de onderlinge verbindingen tussen woon-, werk- en recreatiegebieden binnen de gemeente, als op de verbindingen naar de omliggende steden.

Bovendien wil de gemeente op het thema *Milieu en duurzaamheid* bij elke ontwikkeling voldoen aan het uitgangspunt voor behoeften van de huidige inwoners, zonder dat die van toekomstige generaties in gevaar komen.

Planspecifiek:

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de structuurvisie Zuidplas 2030. De beoogde ontwikkeling is de ontwikkeling van het bouwen van een vijfde dorp. Bovendien draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de werkgelegenheid in de regio, er wordt voldoende groen en recreatie ontwikkeld en ook wordt rekening gehouden met de infrastructuur en bereikbaarheid van de gemeente. De structuurvisie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Regionale agenda wonen (2019)

In 2019 is de Regionale Agenda Wonen (RAW) vastgesteld door de regio MiddenHolland. Ten aanzien van de programmering en de te realiseren woonmilieus sluit het Middengebied niet alleen aan op de woonvisie van de gemeente Zuidplas, maar ook op de RAW. Op onderdelen wijkt de RAW licht af. Het betreft bijvoorbeeld de concrete aantallen te realiseren sociale huurwoningen tot 2030. E.e.a. is verklaarbaar door verschillende gehanteerde onderzoeken en prognoseperioden. Regionaal is de ambitie om ten minste 10% van de geplande nieuwbouw te realiseren in het middeldure huursegment (tot € 900 prijspeil 2020). Dat is iets hoger dan in de woonvisie van de gemeente Zuidplas (ca. 7%). Dit is verklaarbaar doordat bijvoorbeeld de markt voor middeldure huur in Gouda wat hoger wordt ingeschat.

Ten aanzien van betaalbare koop hanteert de hele regio Midden-Holland een bovengrens van € 225.000 in 2020. Door de verschillen in de woningvoorraad per gemeente is er geen regionale ambitie geformuleerd. Maar, bij de afstemming van de woningbouwprogramma's in de regio is dit wel een aandachtspunt.

De RAW gaat uit van een herbevestiging van de bestaande bestuurlijke afspraken met de provincie Zuid-Holland over de bovenregionale woonbehoefte. Midden-Holland heeft al sinds 2004 een taakstelling waar het gaat om de bovenregionale woonbehoefte. Deze is in 2006 vastgelegd in het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) Zuidplaspolder waarin naast andere ruimtelijke ontwikkelingen ook de woningbouwbehoefte is vastgelegd. Sinds het uitbrengen van de provinciale Trendraming medio 2019 hanteert de provincie voor Midden-Holland een totale woningbehoefte van ca. 16.500 woningen tot 2030. Dit is inclusief 30% overprogrammering zoals de provincie dat voor Midden-Holland heeft becijferd. Deze behoefte begrenst getalsmatig het provinciale toetsingskader voor de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland (RPW MH).

Overig relevant regelgeving en beleid

In tabel 2.1 is een overzicht gegeven van voor het plangebied/planvoornemen relevante beleidsdocumenten op het gebied van wonen en werken. Het gaat om de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten uit deze beleidsstukken en de doorwerking ervan in het plangebied.

Tabel 2.1 | Relevante beleidsdocumenten

Rijksbeleid	
Besluit ruimtelijke ordening	<i>Belangrijkste randvoorwaarden/ uitgangspunten:</i> Ladder duurzame verstedelijking
<i>Nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening</i>	<i>Planspecifiek:</i> Het bestemmingsplan past binnen de voorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
Provinciaal/regionaal beleid	
Omgevingsvisie Zuid-Holland	<i>Belangrijkste randvoorwaarden/ uitgangspunten:</i> De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Middels zeven ambities is het omgevingsbeleid vormgegeven: 1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
<i>De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren</i>	

integrale beleid van de provincie Zuid-Holland

2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige en sociale kwaliteit.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Planspecifiek:

Onderhavige planontwikkeling sluit aan bij de ambities 'schone energie voor iedereen', 'een concurrerend Zuid-Holland', 'sterke steden en dorpen in Zuid-Holland' en 'gezond en veilig Zuid-Holland'. Er wordt invulling gegeven aan de energietransitie door uit te gaan van een ontwikkeling van het Middengebied dat als geheel energieneutraal is. Daarbij wordt o.a. ingezet op energiezuinig bouwen, energiegebruik van mobiliteit zoveel mogelijk beperken en inzet van technieken voor de kleinschalige opwek van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen op daken of gevels). Daarnaast geeft de ontwikkeling invulling aan een concurrerend Zuid-Holland door de ruimte voor twee bedrijventerreinen. Verder versnelt het Middengebied de woningbouw met een focus op behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit. Het Middengebied wordt gezond en veilig ingericht door de beperking van het autogebruik en het inzetten op een modal shift. Ook ligt er grote nadruk op het klimaat- en toekomstbestendig bouwen van de woningen, waardoor er rekening gehouden wordt met klimaatadaptatie. Dit wordt onder andere gedaan door voldoende groen en water op te nemen in het plan.

Herziening provinciaal omgevingsbeleid

Momenteel wordt het provinciale omgevingsbeleid op enkele punten herzien. Voor de ontwikkeling van het Middengebied is daarbij van belang dat de volgende zaken worden gewijzigd:

- de ligging van de woningbouwontwikkeling in het Middengebied;
- De ligging van de bedrijventerreinen in het Middengebied;
- Het beleid ten aanzien van het glastuinbouwgebied;
- De ligging van de ecologische verbindingzone Krimpenerwaard naar Bentwoud.

De herziening op deze onderdelen is van belang om de planontwikkeling van het Middengebied zoals vastgesteld in het Masterplan mogelijk te kunnen maken. Uitgangspunt voor het omgevingsplan is dat dit omgevingsbeleid is herzien op het moment dat het omgevingsplan als voorontwerp ter inzage wordt gelegd. Daarmee zal het omgevingsplan aansluiten op het provinciale omgevingsbeleid.

Bedrijventerreinenstrategie

Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten:

Deze strategie is een verdere uitwerking van het coalitieakkoord 2019 – 2023 en geeft richting aan de provinciale inzet voor de komende jaren op het gebied van bedrijventerreinen. Vervolgens leidt het (op termijn) tot aanpassing van onderdelen van en integratie in het provinciale Omgevingsbeleid, waaronder de Omgevingsverordening.

Voor het bedrijventerreinen beleid worden drie uitgangspunten gehanteerd:

1. Evenwicht in vraag en aanbod
2. Beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen.
3. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst.

Planspecifiek:
Met de realisatie van het Middengebied wordt invulling gegeven aan uitgangspunt 1, evenwicht in vraag en aanbod. Ook wordt het bedrijventerreinen op een duurzame manier ontwikkeld, waardoor het Middengebied zich voorbereid op de toekomst.

2.3 Beoordelingskader

Voor het MER is op basis van de NRD en het advies van de Commissie m.e.r. een beoordelingskader vastgesteld. Voor de thema's *Wonen* en *Werk* gelden de volgende beoordelingskader:

Thema	Aspecten	Beoordeling
Wonen	Woningbouwprogramma	Kwalitatief / kwantitatief
	Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	Kwalitatief
Werken	Werkgelegenheid	Kwalitatief
	Bedrijven en milieuzonering	Kwalitatief
	Behoud ondernemers	Kwalitatief

2.4 Aannames en uitgangspunten

Voor de effectbeoordeling van de thema's *Wonen* en *Werken* zijn geen specifieke aannames of uitgangspunten gehanteerd die hier benoemd moeten worden.

2.5 Methodiek

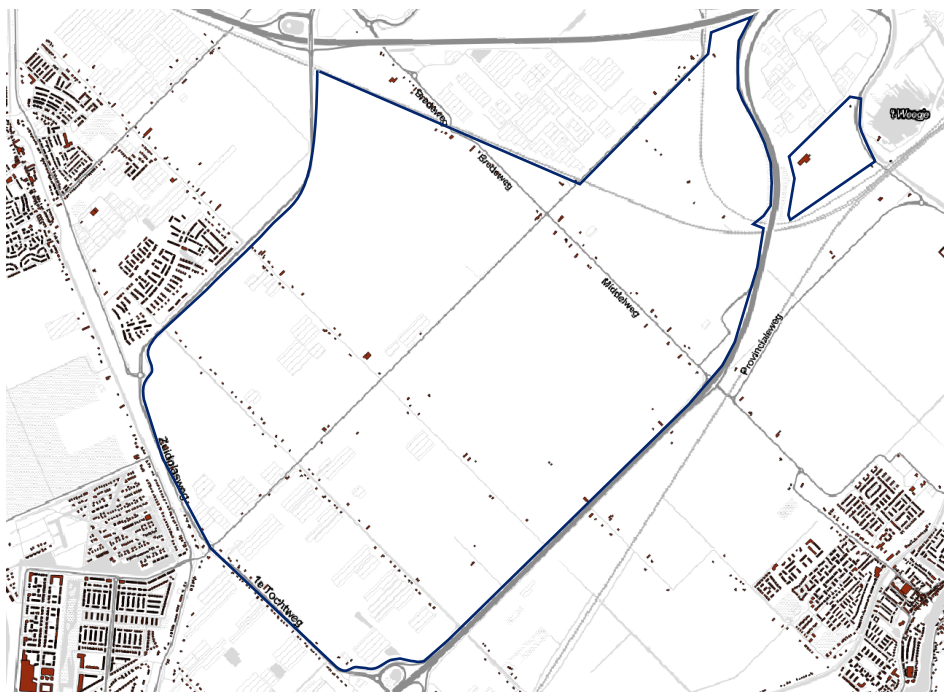
De effectbeschrijving en -beoordeling van het thema *Wonen* en *Werken* gebeurt op basis van een kwalitatieve analyse. In paragraaf 4.1 is toegelicht op basis van welke beoordelingscriteria de analyse is uitgevoerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van bestaande bronnen (CBS, Kadaster, Leefbarometer, www.regiomiddenholland.nl) en bestaande onderzoeken (Stec Groep, zie hoofdstuk 6 referenties).

3. Referentiesituatie

3.1 Huidige situatie

3.1.1 Woningbouwprogramma

In de huidige situatie zijn er aantal een clusters aan woningen te vinden binnen het plangebied. Zoals in onderstaande afbeelding (Kadaster, 2018) te zien is, liggen deze voornamelijk langs de 1^e, 2^e en 3^e tocht en langs de Middelweg/Bredeweg. Ook aan de noordkant van de Zuidelijke Dwarsweg staan woningen en boerderijen. Volgens het CBS gaat het langs de Middelweg om ongeveer 150 inwoners in 2018 (CBS vierkantstatistieken, 2021). In de tweede tocht gaat het om ongeveer 300 inwoners. Een groot deel van de woningen is gekoppeld aan een bedrijfsbestemming, hoofdzakelijk agrarisch en kassen.



Figuur 3.1 | Woningbouw in de Zuidplaspolder

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal woongebieden te vinden. Aan de noordkant van het plangebied liggen op circa 700 meter – gescheiden door de A12 en de N451 – enkele wijken van Waddinxveen.

Aan de oostkant van het Middengebied zijn niet veel woningen te vinden. Het dichtstbijzijnde woongebied is Moordrecht. Moordrecht telde in 2021 8.840 inwoners. De grens van het plangebied ligt op 1,5 kilometer van de woningen in Moordrecht. Het gebied wordt bovendien afgescheiden door de A20 en het spoor.

Ten zuiden van het Middengebied ligt op korte afstand Nieuwekerk aan den IJssel. Dit gebied telde in 2021 22.330 inwoners, verspreid over 9.133 woningen. De bebouwing wordt van het plangebied gescheiden door de A20 en N219.

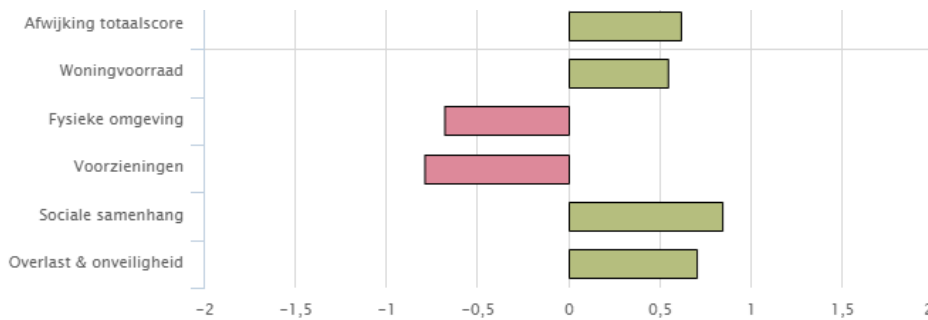
Ten zuidwesten van het plangebied ligt op korte afstand van de plangrens de wijk Nesselande, onderdeel van de gemeente Rotterdam. Deze wijk telde in 2021 12.780 inwoners. De wijk wordt van het plangebied gescheiden door de N219.

Ten slotte liggen ligt ten westen van het Middengebied Zevenhuizen. Aangrenzend aan het plangebied ligt aan de andere kant van de N219 de nieuwbouwwijk Koningskwartier. Deze wijk telde in 2021 8.815 inwoners, verdeeld over 3.418 woningen.

3.1.2 Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving

Bij het aspect ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving kijken we naar drie waarden: belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De belevingswaarde van een ruimte heeft betrekking op de mate waarin de gebruiker het verblijf in, of het gebruik van die ruimte als kwalitatief ervaart. Belangrijke indicatoren hierbij zijn: structuur, sociale veiligheid en identiteit, maar ook de leefkwaliteit die worden bepaald door de geluid en luchtkwaliteit. De gebruikswaarde heeft betrekking op samenhang, functies, functionele geschiktheid en bereikbaarheid van het gebied. Tot slot gaat de toekomstwaarde over het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen.

De Leefbaarometer is een instrument waarmee een inschatting wordt gegeven van de leefbaarheid zoals bewoners deze ervaren. Hiervoor worden 100 indicatoren onderverdeeld in 5 leefbaarheidsdimensies: woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid en fysieke leefomgeving. Hoewel dit andere indicatoren zijn, geven ze wel een beeld van hoe bewoners de ruimtelijke kwaliteit beschouwen. In de onderstaande figuur is de Leefbaarometer te zien van de gemeente Zuidplas. De gemiddelde totaalscore van de gemeente Zuidplas is ongeveer gelijk aan het Nederlands gemiddelde, zonder grote uitschieters. Het Middengebied draagt naar verwachting slechts beperkt bij aan de waardering van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn in de Leefbaarometer twee indicatoren die binnen de gemeente Zuidplas minder goed scoren: de fysieke omgeving en voorzieningen. De fysieke omgeving staat voor datgene wat je ziet, voelt en ruikt. Dat zijn bijvoorbeeld gebouwen, wegen, parken, een schone lucht, sloten, rivieren of bossen.



Figuur 3.2 | Leefbaarometer gemeente Zuidplas (bron: leefbaarometer.nl, 2020)

Wanneer wordt gekeken naar de belevingswaarde en gebruikswaarde, dan zal deze vanuit bewoners van de gemeente in het Middengebied naar verwachting slechts beperkt bijdragen aan de waardering van hun fysieke omgeving. Dat komt doordat het Middengebied in de huidige situatie sterk is gericht op agrarisch gebruik en glastuinbouw weinig toegevoegde waarde biedt voor andere gebruikers, waaronder recreanten. De gebruikswaarde is dan ook beperkt. De belevingswaarde is eveneens beperkt. Dit heeft te maken met de grote openheid en de beperkte toegankelijkheid voor fietsers en wandelaars. Daar komt bij kijken dat het plangebied wordt omkaderd door drukke wegen. Daarnaast zijn er amper voorzieningen in het plangebied aanwezig.

De toekomstwaarde van het gebied voor de bestaande woningen is op dit moment redelijk. Dat komt vooral doordat op dit moment voor elke woning een eigen grondwaterpeil wordt gehanteerd, waardoor wateroverlast beperkt blijft. Ondanks dit eigen peil wordt er bij hevige buien wel wateroverlast ervaren bij woningen. Al met al neemt door o.a. de bodemdaling de mogelijkheid af om in te spelen op toekomstige klimatologische veranderingen in het gebied.

3.1.3 Werkgelegenheid

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 11,2 vierkante kilometer. Uit onderstaande kaart blijkt dat het grootste deel van het plangebied gebruikt wordt voor landbouw. Ook kent het plangebied een relatief groot oppervlak aan glastuinbouw. In bijlage 1 is een lijst opgenomen met de huidige bedrijven in het plangebied (ODMH, 2020). In de laatste kolom is aangegeven of de bedrijven ruimtelijk relevant zijn, oftewel in de directe nabijheid van voorziene bebouwing liggen.



Figuur 3.3 | Bodemgebruik 2015 (CBS)

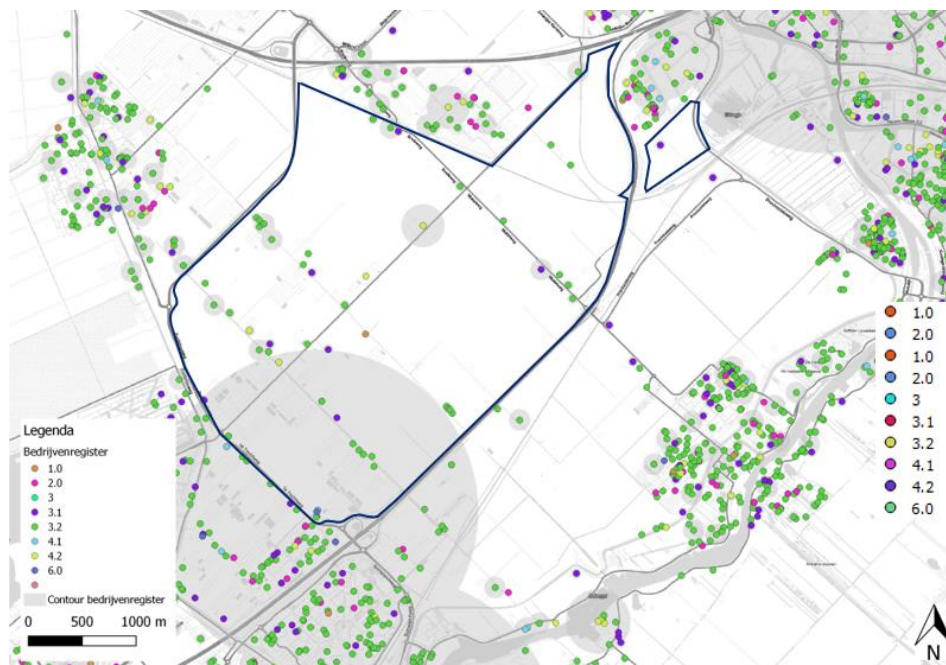
In de huidige situatie is er in de regio Midden-Holland, waartoe het Middengebied behoort, een grote behoefte aan bedrijventerreinen. Dit volgt uit de 'Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland', uitgevoerd door Stec Groep (de Kort, Beekmans, Stopel, & Lewis, 2021) en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Deze behoefte is niet verder gespecificeerd naar gemeenten, dus het is niet duidelijk hoe groot de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Zuidplas specifiek is. Het Middengebied heeft gezien de centrale ligging en ontsluitingsmogelijkheden over snel- en N-wegen wel een groot potentieel voor bedrijventerreinontwikkeling. Deze potentie wordt in de huidige situatie niet volledig benut. Daarbij komt dat het Middengebied onderdeel is van de regio Midden-Holland, waar de behoefte aan bedrijventerreinen groot is en het aanbod onvoldoende.

3.1.4 Bedrijven en milieuzonering

In figuur 3.4 (Provincie Zuid-Holland, 2016) zijn de milieucategorieën te zien van de bedrijven in en om het plangebied. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 4.2 gelegen in het gebied, geen bedrijven met een cat. 5.1 of hoger. Voor bedrijven met cat. 4.2 geldt dat er een afstand van 200 meter tot kwetsbare objecten in gemengd gebied moet worden aangehouden. De meeste bedrijven in het plangebied hebben een milieucategorie van 3.2. Hier dient een afstand van 50 meter tot kwetsbare objecten aangehouden te worden.

Ook zijn er bedrijven binnen het plangebied die bij vergund recht een geurzone hebben die reikt tot (mogelijk ver) buiten het eigen bedrijfsperceel. Bedrijven met zo'n geurzone zijn Exportslachterij Clazing aan de Bierhoogtweg 17 te Zevenhuizen, Fa. Gebr. J.J. en A.J. Duijndam aan de Bierhoogtweg 19 te Zevenhuizen, Smits Holding aan de Zuidelijke Dwarsweg 17 te Zevenhuizen en Fa. Gebr. J.J. en A.J. Duijndam aan de Zuidelijke Dwarsweg 8 te Moordrecht. Op het aspect geur wordt verder ingegaan in paragraaf 6.2 van het MER bij het aspect luchtkwaliteit. De milieuaspecten geluid, stof en gevaar in relatie tot de bestaande bedrijven zijn voornamelijk niet relevant gebleken (ODMH, 2021).

Rondom het plangebied liggen verschillende bedrijven met een milieucategorie tot maximaal categorie 6. De contouren van deze bedrijven liggen niet over het deel van het plangebied waar woningbouw of nieuwe bedrijvigheid beoogd is.



Figuur 3.4 | Bedrijven en milieucategorie ([Bedrijvenregister Provincie Zuid-Holland, 2016](#))

3.1.5 Behoud ondernemers

Zie voor een beschrijving van de in het gebied aanwezige ondernemers paragraaf 3.1.3 ‘Werkgelegenheid’ en de lijst in bijlage 1.

3.2 Autonome ontwikkeling

3.2.1 Autonome ontwikkeling wonen

De provincie Zuid-Holland heeft een toegestane woningvoorraadtoename opgesteld op basis van de Woningbehoefteraming 2021 (provincie Zuid-Holland, 2021). De meest actuele woningbehoefteraming is gemaakt in 2021 en beschouwt de woningvoorraadgroei op regionaal niveau. Tot en met 2030 komt dat voor de regio Midden-Holland, waar de gemeente Zuidplas en dus ook het Middengebied bij horen, neer op 14.500 woningen.

In 2019 is de Regionale Agenda Wonen (RAW) vastgesteld door de regio Midden-Holland. Ten aanzien van de programmering en de te realiseren woonmilieus sluit het Middengebied niet alleen aan op de woonvisie van de gemeente Zuidplas, maar ook op de RAW. Regionaal is de ambitie om ten minste 10% van de geplande nieuwbouw te realiseren in het middeldure huursegment (tot € 900 prijspeil 2020). Dat is circa 7% hoger dan de woonvisie van de gemeente Zuidplas. Dit is verklaarbaar omdat bijvoorbeeld de markt voor middeldure huur in Gouda wat hoger wordt ingeschat. Ten aanzien van betaalbare koop hanteert de hele regio Midden-Holland een bovengrens van €

225.000 (2020). De bouwprogramma's in de regio zijn te vinden in het onderstaande tabel:

Tabel 3.1 | *Autonome ontwikkeling van bouwprojecten in de directe omgeving van het Middengebied.*

Ruimtelijke ontwikkelingen	Bouwprogramma (aantal woningen)
Westergouwe (gemeente Gouda)	4.370
Triangel (gemeente Waddinxveen)	2.695
Moerkapelle Zuid	160
Overige woningbouw	1.500
Zevenhuizen Zuid	1.400
Totaal	10.125

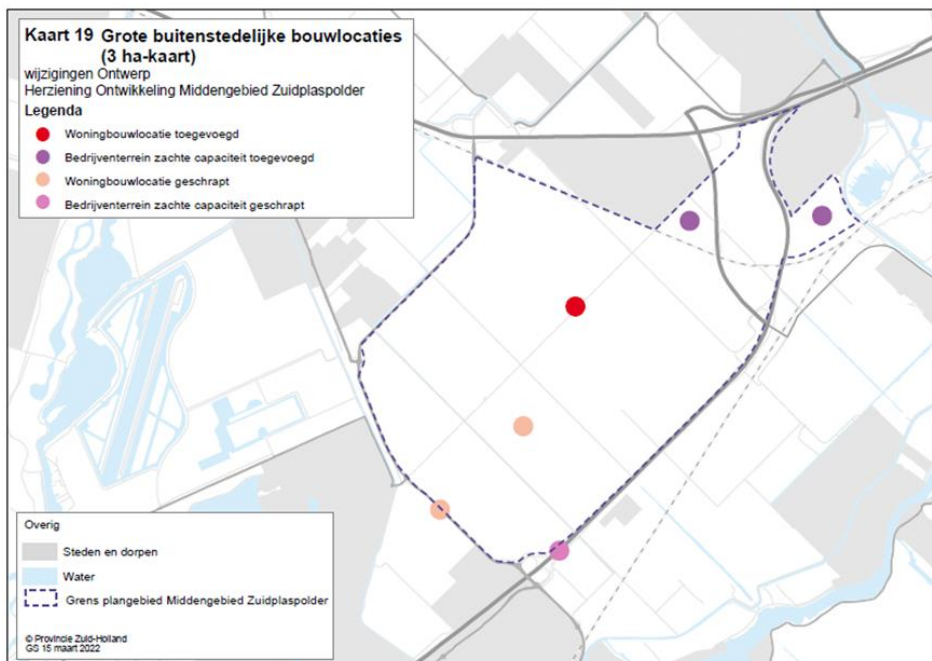
3.2.2 Autonome ontwikkeling wonen en werken

Een uitbreiding van de bedrijventerreinvoorraad binnen de regio waartoe het Middengebied behoort kan worden gezien als autonome ontwikkeling. In het omgevingsplan van de provincie Zuid-Holland is voor de regio Midden-Holland een deel van de capaciteitsvraag voor bedrijventerreinen opgenomen. Volgens de Behoefteraming Bedrijventerreinen (de Kort, Beekmans, Stopel, & Lewis, 2021) is de autonome ontwikkeling van bedrijventerreinen binnen de regio nog niet voldoende om aan de vraag te voldoen (uitgaande van het WLO-Hoog¹ scenario). In de referentiesituatie vinden in het Middengebied geen ontwikkelingen van bedrijventerreinen plaats.

Herziening provinciaal omgevingsbeleid

Op het moment van opstellen van dit ProjectMER is de provincie Zuid-Holland bezig met een herziening van haar beleid, zodat de ontwikkeling van het Middengebied zoals opgenomen in de overeenkomst van 1 juni 2021 hier binnen past. De herziening moet eind 2022 worden vastgesteld. In figuur 3.5 is weergegeven dat deze herziening betekent dat de provincie binnen het plangebied de woonlocatie van het Vijfde Dorp en de locaties van de twee bedrijventerreinen mogelijk maakt.

¹ WLO-Hoog combineert een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar.



Figuur 3.5 | Herziening ligging nieuwe woningbouwlocatie en bedrijventerreinen in provinciaal omgevingsbeleid (bron: Provincie Zuid-Holland, 2021).

4. Effectbeoordeling alternatieven

4.1 Beoordelingscriteria

4.1.1 Wonen

Voor het thema *Wonen* worden de volgende aspecten onderzocht:

- Woningbouwprogramma
- Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving

Deze aspecten zijn inhoudelijk zodanig anders, dat ze om een ander beoordelingskader vragen. Hieronder wordt per aspect beschreven welk beoordelingskader is gehanteerd.

Woningbouwprogramma

Met de ontwikkeling van 8.000 woningen wordt niet alleen voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente Zuidplas, maar wordt een regionale behoefte ingevuld. Daarom wordt in dit aspect gekeken naar de manier waarop deze opgave daar een invulling aan geeft.

++	/
+	Het planvoornemen draagt in sterke mate bij aan het opvangen van de behoefte in de regio.
0/+	Het planvoornemen draagt in beperkte mate bij aan het opvangen van de behoefte in de regio.
0	Het planvoornemen draagt niet bij aan het opvangen van de behoefte in de regio.
0/-	/
-	/
--	/

Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving

Ruimtelijke kwaliteit kan worden onderverdeeld in drie waarden:

- Belevingswaarde
- Gebruikswaarde
- Toekomstwaarde

Deze waarden zijn per aspect gescoord en in onderlinge samenhang beoordeeld, aangezien ze nauw met elkaar samenhangen en gezamenlijk leiden tot een score van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.

De belevingswaarde van een ruimte heeft betrekking op de mate waarin de gebruiker het verblijft in, of het gebruik van die ruimte als kwalitatief ervaart, o.a. door recreatieve mogelijkheden. Belangrijke indicatoren hierbij zijn: structuur, sociale veiligheid en identiteit, maar ook de leefkwaliteit die worden bepaald door de geluid en luchtkwaliteit. De gebruikswaarde heeft betrekking op samenhang, functies, functionele geschiktheid en bereikbaarheid van het gebied. De indicatoren van toepassing om de toekomstwaarde te bepalen zijn aanpasbaarheid en flexibiliteit. De beoordeling van deze onderliggende aspecten vindt plaats middels 'expert judgement' op basis van input afkomstig uit het masterplan en andere beoordelingsaspecten.

- ++** Het plan zorgt voor een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit.
- +** Per saldo gaat de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving er op vooruit.
- 0/+** Het plan zorgt in voldoende mate voor samenhang in de waarden.
- 0** Er verandert weinig t.o.v. de referentiesituatie.
- 0/-** Het plan zorgt in onvoldoende mate voor samenhang in de waarden.
- Per saldo gaat de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving er op achteruit.
- Het plan levert een negatieve bijdrage op elk van de waarden.

4.1.2 Werken

Voor het thema *Werken* worden de volgende aspecten onderzocht:

- Werkgelegenheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Behoud ondernemers

Deze aspecten zijn inhoudelijk zodanig anders, dat ze om een ander beoordelingskader vragen. Hieronder wordt per aspect beschreven welk beoordelingskader is gehanteerd.

Werkgelegenheid

- ++** /
- +** Het plan zorgt in de gemeente voor een grote toename van arbeidsplaatsen.
- 0/+** Het plan zorgt in de gemeente voor een beperkte toename van arbeidsplaatsen.
- 0** De werkgelegenheid verandert niet ten opzichte van de referentiesituatie.
- 0/-** Het plan zorgt in de gemeente voor een beperkte afname van arbeidsplaatsen.
- Het plan zorgt in de gemeente voor een sterke afname van het aantal arbeidsplaatsen.
- /

Bedrijven en milieuzonering

- ++** /
- +** /
- 0/+** /
- 0** Er is geen effect als gevolg van bedrijven en milieuzoneringen.
- 0/-** Bedrijven en milieuzonering zorgen voor een beperking in de ruimtelijke ontwikkeling / de ruimtelijke ontwikkeling beperkt bedrijven in hun bedrijfsvoering.

- Als gevolg van bedrijven en milieuzonering is het uitvoeren van het programma niet mogelijk.
- /

Behoud ondernemers

- ++ /
- + /
- 0/+ /
- 0 Het plan zorgt voor een behoud van bestaande ondernemers.
- 0/- Het plan zorgt voor een afname van bestaande ondernemers.
- Het plan zorgt voor een sterke afname van bestaande ondernemers.
- /

4.2 Effectbeoordeling Wonen

4.2.1 Woningbouwprogramma

Basisalternatief

In de huidige situatie zijn er relatief weinig woningen. De woningen die er zijn, staan grotendeels langs de bestaande linten. Deze woningen worden in het basisalternatief behouden.

In de Woningbehoefteraming 2021 van de provincie Zuid-Holland is beschreven dat in de regio Midden-Holland behoefte is aan circa 14.500 woningen tot 2030. De gemeente Zuidplas en het Middengebied liggen in deze regio. Autonoom draagt het plangebied niet bij aan het invullen van deze woningbehoefte.

In het basisalternatief wordt de bouw van in totaal 8.000 woningen mogelijk gemaakt. De eerste 4.260 woningen worden tot 2031 gebouwd in Fase 1. In Fase 2 worden de laatste 3.740 woningen gebouwd tot 2040. Effectief betekent dit dat het basisalternatief tot 2031 voor 29,4% voorziet in de woningbouwbehoefte van 14.500 woningen in de regio. Dit is, gezien de relatief kleine oppervlakte van het Middengebied ten opzichte van de oppervlakte van regio Midden-Holland, zeer veel (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1 | Regio Midden-Holland (bron: regiomiddenholland.nl) en het Middengebied (paars).

Wegens het voldoen aan bijna 30% van de woningbehoefte tot 2030 binnen de regio, wordt geconcludeerd dat het basisalternatief in sterke mate bijdraagt aan het opvangen van de woningbehoefte in de regio (effectbeoordeling: +).

Tabel 4.1 Beoordeling basisalternatief

Aspect	Basisalternatief
Woningbouwprogramma	+

Effecten alternatieven

In tabel 4.2 is weergegeven of een alternatief voor het aspect *Woningbouwprogramma* leidt tot een andere beoordeling. De kolom 'Basisalternatief' geeft de beoordeling weer zoals hierboven beschreven. In de kolommen daarna zijn de alternatieven naast elkaar gezet. Met roze is aangegeven welke alternatieven tot een andere beoordeling leiden. In de navolgende subparagrafen wordt dit nader toegelicht.

Tabel 4.2 Beoordeling alternatieven (Roze = beoordeling verandert t.o.v. beoordeling basisalternatief)

Aspect	Basis	Maximaal klimaatrobuust	Duurzame mobiliteit	Circulair/ energie	Groen-Blauw
Woningbouwprogramma	+	+	+	+	+

Alternatief 'Maximaal klimaatrobuust'

Dit alternatief wijkt niet af van het woningprogramma uit het basisalternatief. Dit betekent dat er een doel staat van 8.000 woningen, waarvan 4.260 tot 2031 en

een verdere 3.740 woningen tot 2040. Hiermee wordt dus ook aan bijna 30% van de woningbehoefte tot 2030 voldaan en krijgt dit alternatief dezelfde beoordeling als het basisalternatief (+).

Alternatief 'Duurzame mobiliteit'

Dit alternatief wijkt niet af van het woningprogramma uit het basisalternatief en krijgt daarmee dezelfde beoordeling als het basisalternatief (+).

Alternatief 'Circulair / duurzame energie'

Dit alternatief wijkt niet af van het woningprogramma uit het basisalternatief en krijgt daarmee dezelfde beoordeling als het basisalternatief (+).

Alternatief 'Groen-blauwe raamwerk'

Dit alternatief wijkt niet af van het woningprogramma uit het basisalternatief en krijgt daarmee dezelfde beoordeling als het basisalternatief (+).

4.2.2 Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving

Basisalternatief

Belevingswaarde

De omvorming van een overwegend agrarisch gebied met een open karakter naar een nieuw dorp met maximaal 8.000 woningen, twee bedrijventerreinen, bijbehorende infrastructuur en grote groenstructuren heeft impact op de belevingswaarde van het gebied. Voor bestaande bewoners in het gebied zal de belevingswaarde mogelijk negatief worden beïnvloed. Deze bewoners wonen in de regel in het gebied vanwege hun (agrarische) onderneming en vanwege de ruimte en vrijheid. Door de ontwikkeling van het Middengebied zullen de ruimte en vrijheid die mensen hier ervaren deels verdwijnen.

Ook een deel van de bestaande bewoners in omliggende dorpen zal de verandering in het plangebied als negatief beleven. Daar staat tegenover dat het gebied momenteel naar verwachting slechts beperkt bijdraagt aan de belevingswaarde voor bestaande bewoners in het plangebied uit de omgeving. Dat komt doordat het Middengebied in de huidige situatie sterk is gericht op agrarisch gebruik en glastuinbouw en daarmee weinig toegevoegde waarde biedt voor andere gebruikers, waaronder recreanten. In het basisalternatief zal een groot deel van het Middengebied er anders uit komen te zien. Centraal staat de bouw van het Vijfde Dorp. Rondom het Vijfde Dorp komt een grote groenstructuur (Groene Schakel, Groene Waterparel en Koning Willem I Bos). Verder worden er recreatieve verbindingen gemaakt met omliggende gebieden. Het gebied wordt daarmee meer divers. Dit zal het gebied aantrekkelijker maken om te bezoeken en te recreëren.

De twee bedrijventerreinen sluiten aan op twee reeds bestaande bedrijventerreinen. Ze zullen fysiek worden gescheiden van woongebieden door groenstructuren (Koning Willem I bos en de groenzone tussen de twee nieuwe bedrijventerreinen in). Omdat de twee terreinen ingesloten liggen tussen spoor-, snel- en provinciale wegen zullen ze niet veel effect hebben op de belevingswaarde.

Bij de realisatie van het Vijfde Dorp inclusief de daarbij behorende (maatschappelijke) voorzieningen, streeft het basisalternatief naar een dorps identiteit. Dit betekent onder andere plaats voor vrijstaande (eco-)woningen (met name in de Watertuinen) en voorzieningen op (veilige) fiets- en/of loopafstand. De ruimte voor groen en sociale voorzieningen, zoals

sportvoorzieningen (een sporthal en sportverenigingen), speelvoorzieningen (waaronder speeltuinen) en ontmoetingsplekken voor culturele evenementen (veel gefocust op starters, senioren en jongeren) draagt bij aan het bouwen van een sterke sociale cohesie. De dorpse identiteit, de sociale cohesie en de aanwezigheid van veel voorzieningen op korte afstand dragen bij aan het gevoel van sociale veiligheid.

Samenvattend zal de belevingswaarde voor bestaande bewoners in eerste instantie negatief worden beïnvloed. Voor veel mensen uit de omliggende dorpen en voor nieuwe bewoners van het Vijfde Dorp zal de belevingswaarde juist toenemen. Gemiddeld genomen wordt daarom gesteld dat de belevingswaarde beperkt positief verbetert.

Gebruikswaarde

Doordat het Middengebied als geheel opnieuw wordt ingericht, ontstaat er een sterke samenhang tussen de nieuwe functies. Het nieuwe watersysteem en de nieuwe functies worden daarbij zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Om het dorp een dorpse identiteit te geven en er voor te zorgen dat mensen uit het dorp voor veel voorzieningen in de directe omgeving terecht kunnen, voorziet het basisalternatief in voldoende (maatschappelijke) voorzieningen in of aan de rand van het Vijfde Dorp. Dit levert ook voor ondernemers uit omliggende kernen extra gebruikswaarde op. Tot slot zal de bereikbaarheid van het gebied verbeteren. Door een fijnmaziger verkeersnetwerk (zowel auto, openbaar vervoer als fiets) te creëren en de voorzieningen op weinig afstand van woningen te realiseren, gaat de gebruikswaarde van het gebied omhoog. Dit geldt ook voor bewoners van omliggende kernen. Daar staat tegenover dat het nieuwe fijnmazige verkeersnetwerk sterker gericht is op openbaar vervoer en fiets, waardoor de auto op een aantal bestaande linten 'te gast' zal zijn. Dit kan door bestaande bewoners worden ervaren als een achteruitgang van de bereikbaarheid. In het algemeen zal de gebruikswaarde van het Middengebied echter positief worden beïnvloed.

Toekomstwaarde

De toekomstwaarde wordt bepaald door de aanpasbaarheid en de flexibiliteit van de functies in een gebied. Het plangebied ligt ruimschoots onder zeeniveau en kent een uniek, kwetsbaar watersysteem. Dit maakt het gebied gevoelig voor klimatologische veranderingen, wat in belangrijke mate de toekomstwaarde van het Middengebied bepaalt. In de referentiesituatie is deze toekomstwaarde om deze reden gering. In het basisalternatief worden het waterpeil en de nieuwe functies in het Middengebied op elkaar aangepast. Uitgangspunt voor het bouwen van gebouwen in het basisalternatief is het Covenant klimaatadaptief bouwen (KAB). Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit ten opzichte van de klimatologische veranderingen. In een groot deel van het plangebied geldt 'traditioneel' bouwen nog wel als het uitgangspunt. Al met al zorgt de verandering in het Middengebied dat het nieuwe gebruik een grotere toekomstwaarde zal hebben dan het huidige (agrarische) gebruik.

Samenvatting ruimtelijke kwaliteit

De onderdelen belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde hangen ook onderling sterk met elkaar samen. De belevingswaarde zal in het algemeen toenemen, hoewel dit door met name bestaande bewoners in het Middengebied anders beleefd kan worden. De gebruikswaarde neemt eveneens toe als gevolg van een toename aan voorzieningen in het gebied en een betere bereikbaarheid. De toekomstwaarde zal beperkt veranderen doordat het watersysteem beter ingericht kan worden en de nieuwe functies hierop kunnen worden aangepast. De ruimtelijke kwaliteit zal als gevolg van met name de

verbetering van de belevingswaarde en gebruikswaarde er per saldo op vooruit gaan (effectbeoordeling: +).

Tabel 4.3 Beoordeling basisalternatief

Aspect	Basisalternatief
Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	+

Effecten alternatieven

In tabel 4.4 is weergegeven of een alternatief voor het aspect *Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving* leidt tot een andere beoordeling. De kolom 'Basisalternatief' geeft de beoordeling weer zoals hierboven beschreven. In de kolommen daarna zijn de alternatieven naast elkaar gezet. Met roze is aangegeven welke alternatieven tot een andere beoordeling leiden. In de navolgende subparagrafen wordt dit nader toegelicht.

Tabel 4.4 Beoordeling alternatieven (Roze = beoordeling verandert t.o.v. beoordeling basisalternatief)

Aspect	Basis	Klimaatrobuust	Duurzame mobiliteit	Circulair/ energie	Groen-Blauw
Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	+	++	++	++	++

Alternatief 'Maximaal klimaatrobuust'

Dit alternatief kent meer maatregelen die inspelen op klimaatadaptatie. Het watersysteem wordt robuuster ingericht en er ontstaan meer mogelijkheden voor waterbuffering. Daarmee kan zowel worden ingespeeld op droge als natte periodes. Ook op het gebied van waterveiligheid wordt ingezet op meer maatregelen. Dit maakt het planvoornemen toekomstbestendiger. De belevingswaarde en gebruikswaarde zullen echter niet worden beïnvloed in vergelijking met het basisalternatief. Door de versterking van de toekomstwaarde gaat de ruimtelijke kwaliteit op basis van de drie waarden er per saldo wel op vooruit (effectbeoordeling: ++).

Alternatief 'Duurzame mobiliteit'

Ten aanzien van de toekomstwaarde verschilt dit alternatief niet ten opzichte van het basisalternatief. Wel zitten hier maatregelen in die van invloed kunnen zijn op de belevingswaarde en de gebruikswaarde. In dit alternatief wordt minder gebruik gemaakt van auto's en verdwijnen deze in veel delen van het Vijfde Dorp uit het straatbeeld. Dat levert een rustigere omgeving op, waarin tevens meer ruimte is voor groen, ontspannen, ontmoeten en veilig spelen op straat.

Het alternatief Duurzame mobiliteit onderscheidt zich verder vooral op het gebied van bereikbaarheid, een belangrijk onderdeel van de gebruikswaarde. Als het om bereikbaarheid met openbaar vervoer en per fiets gaat, zal die in dit alternatief verbeteren (HOV-busverbindingen, treinstations, doorfietsroutes). De bereikbaarheid per auto zal met name in het Vijfde Dorp beperkter zijn dan in het basisalternatief. Er wordt ingezet op het zo min mogelijk hebben van autoverkeer binnen de kern, om juist het gebruik van openbaar vervoer, fiets en wandelen te stimuleren/versterken. Door realisatie van voldoende goede, korte fiets- en wandelverbindingen, zal dit de gebruikswaarde naar verwachting niet doen afnemen in vergelijking met het basisalternatief. Per saldo zal de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van dit alternatief naar verwachting wel verbeteren door de verbeterde belevingswaarde (effectbeoordeling ++).

Alternatief 'Circulair / duurzame energie'

Het alternatief Circulair/duurzame energie reserveert meer ruimte voor gedeelde private en/of openbare buitenruimte ten koste van privé buitenruimte. Dit betekent dat er in de buitenruimte meer flexibiliteit is in gebruik. Verder wordt in dit alternatief ingezet op zo flexibel mogelijk bestemmen, meervoudig ruimtegebruik en op modulair bouwen. De toekomstwaarde van dit alternatief ligt daarmee hoger dan het basisalternatief. De functies binnen het gebied kunnen daardoor namelijk makkelijker worden aangepast aan toekomstige wensen. De belevingswaarde wordt in dit alternatief echter negatief beïnvloed door het toevoegen van windturbines en meer zonneparken. Dit zijn elementen die veel mensen als negatief ervaren in eigen omgeving. Daar staat tegenover dat het juist bijdraagt aan de belevingswaarde dat de energie die wordt gebruikt wordt opgewekt in de directe omgeving. De toenemende flexibiliteit (toekomstwaarde) in combinatie met de toenemende 'zelfstandigheid' van het Vijfde Dorp (belevingswaarde) leidt er toe dat de ruimtelijke kwaliteit van het alternatief 'Circulair / duurzame energie' positiever wordt beoordeeld (effectbeoordeling ++).

Alternatief 'Groen-blauwe raamwerk'

In dit alternatief is er meer aandacht voor groen. Bovenop het bestaande groene netwerk, zal ook binnen het Vijfde Dorp en de bedrijventerreinen meer groen worden gerealiseerd. Binnen de groenstructuur van het basisalternatief komt de nadruk meer op natuurontwikkeling te liggen. In met name de Groene Schakel en het energielandschap wordt daarop meer ingezet dan in het basisalternatief. Hiermee gaat de belevingswaarde omhoog. De grotere inzet op natuur maakt de toekomstwaarde wat minder groot: veel natuur kent specifieke (natte) omstandigheden en verenigen zich daarom minder met flexibiliteit in omstandigheden. Per saldo zal de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van dit alternatief naar verwachting verbeteren door de grotere inzet op het groen-blauwe raamwerk (effectbeoordeling ++).

4.2.3 Conclusie en aanbevelingen voor VKA

Tabel 4.5 Beoordeling alternatieven (roze: beoordeling alternatief is anders dan het basisalternatief)

Aspect	Basisalternatief	Maximaal klimaatrobust	Duurzame mobiliteit	Circulair/duurzame energie	Groen-blauw raamwerk
Woningbouwprogramma	+	+	+	+	+
Ruimtelijke kwaliteit wonen	+	++	++	++	++

Woningbouwprogramma

Het aantal woningen neemt in het basisalternatief sterk toe. Tot 2030 wordt voorzien in bijna 30% van de woningbehoefte binnen de regio. De vier alternatieven onderscheiden zich hierin niet van elkaar.

Ruimtelijke kwaliteit

De belevingswaarde zal in het algemeen toenemen, hoewel dit door met name bestaande bewoners in het Middengebied anders beleefd kan worden. De gebruikswaarde neemt eveneens toe als gevolg van een toename aan voorzieningen in het gebied en een betere bereikbaarheid. De toekomstwaarde zal beperkt veranderen doordat het watersysteem beter ingericht kan worden en de nieuwe functies hierop kunnen worden aangepast. De ruimtelijke kwaliteit zal als gevolg van met name de verbetering van de belevingswaarde en gebruikswaarde er per saldo beperkt op vooruit gaan.

De vier alternatieven leiden tot een hogere ruimtelijke kwaliteit dan het basisalternatief. Het alternatief 'maximaal klimaatrobust' levert een hogere toekomstwaarde op door de maatregelen die inspelen op klimaatadaptatie. Het alternatief 'Duurzame mobiliteit' leidt juist tot een betere belevingswaarde als gevolg van de inzet op minder autogebruik en autoluwe wijken. Ook de alternatieven 'circulair / duurzame energie' en 'groen-blauw raamwerk' scoren beter dan het basisalternatief. In het eerste geval komt dit vooral door een toenemende flexibiliteit in combinatie met de toenemende 'zelfstandigheid' van het Vijfde Dorp, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. In het andere alternatief leidt de inzet op een steviger, natuurlijke groen-blauw raamwerk tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie alternatieven

Onderscheidende elementen die van invloed zijn op het samenstellen van het voorkeursalternatief zijn:

- Maatregelen om de belevingswaarde te verbeteren: het verstevigen van het groen-blauwe raamwerk, zowel in als buiten het bebouwde gebied. Beperken van het autogebruik in de wijken/buurtten, waardoor meer rust ontstaat en ruimte voor groen, ontspanning, ontmoeting en veilig spelen op straat.
- Maatregelen om de gebruikswaarde te verbeteren: extra mogelijkheden voor openbaar vervoer en fiets- en wandelroutes, bij voorkeur in combinatie met een uitgebreid wegennet voor autoverkeer.
- Maatregelen om de toekomstwaarde te verbeteren: een betere samenhang tussen watersysteem, bebouwing en klimaatadaptatie. Flexibel inrichten van de buitenruimte, met ruimte voor meervoudig ruimtegebruik, flexibel bestemmen en flexibel bouwen.

4.2.4 Maatregelen

Er zijn bovenop de maatregelen uit de vier alternatieven geen extra maatregelen om effecten te beperken of positieve effecten te versterken.

4.3 Effectbeoordeling Werken

4.3.1 Werkgelegenheid

Basisalternatief

Het basisalternatief heeft op drie manieren effect op de werkgelegenheid:

- bestaande werkgelegenheid (zie hiervoor 4.3.3);
- Werkgelegenheid op de twee nieuwe bedrijventerreinen;

- Werkgelegenheid in en rond het Vijfde Dorp (o.a. voorzieningen).

Werkgelegenheid op de twee nieuwe bedrijventerreinen

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen komt voor het grootste deel vanuit bestaande, al in Zuid-Holland gevestigde, bedrijven. Het gaat om bedrijven die bijvoorbeeld op hun huidige locatie niet verder meer kunnen groeien, te veel worden beperkt in hun bedrijfsvoering door ontwikkelingen rondom het bedrijf, bedrijven die gevestigd zijn op verouderde bedrijfslocaties of in een omgeving waarin het vrachtverkeer niet veilig meer afgehandeld kan worden. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag, zoals berekend en uitgewerkt in de behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (de Kort, Beekmans, Stopel, & Lewis, 2021), betreft in Midden-Holland in de periode 2021 tot en met 2030 43 tot 86 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 4,3 tot 8,6 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa 3 tot 56 hectare in Midden-Holland.

Kortom: in de regio Midden-Holland, waarin het Middengebied zich bevindt, is de toekomstige verwachte vraag naar vervanging van de huidige bedrijventerreinen groot. De vraag is zowel groot in regulier gemengde sectoren (logistiek en handel, productie en bouw en dienstverlening) als in de hoge milieucategorie bedrijven (HMC-bedrijven) (Stec, 2020-2 en 2020-3). De bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II hebben samen een oppervlak van circa 65 hectare bruto, waarvan 47 ha maximaal uitgeefbaar.

Binnen de gemeente zal de werkgelegenheid door de ontwikkeling van de bedrijventerreinen toenemen. Of dit direct leidt tot een groot aantal nieuwe banen voor mensen uit de gemeente valt te bezien, aangezien een groot deel van de bedrijven reeds bestaat en hier naar toe komt ter vervanging van hun huidige locatie. Omdat de bedrijven uit de regio komen, zullen medewerkers in dat geval vaak meekomen. Het is op dit moment niet aan te geven hoeveel extra banen voort zullen komen uit de twee bedrijventerreinen.

Werkgelegenheid in en rond het Vijfde Dorp

In het deel van het Middengebied waar in het basisalternatief het Vijfde Dorp ligt, zijn nu meerdere ondernemingen gevestigd. Het gaat om bedrijven uit de sectoren industrie, agrifood, handel, bouw en dienstverlening. In totaal bieden deze plek voor circa 25 – 40 banen (Stec, 2020-2). Rondom het Vijfde Dorp liggen nog andere bedrijven. In totaal bieden de bedrijven in het Middengebied ruimte aan meer dan 500 werknemers. Voor een deel kunnen deze ondernemingen gehandhaafd blijven, een groot deel zal verplaatst moeten worden of moet de bedrijfsvoering beëindigen. Op de bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II wordt rekening gehouden met een vervangingsopgave vanuit het Middengebied. Het aantal banen dat hiermee potentieel verloren gaat wordt ruimschoots vervangen door nieuwe banen in het Vijfde Dorp. Het merendeel van deze banen zal echter niet één op één voor vervanging zorgen (andere sectoren / type werk).

In het Vijfde Dorp komt een centrumgebied voor winkels, flexwerk- en ontmoetingsplekken en maatschappelijke voorzieningen. In totaal biedt het Vijfde Dorp ruimte voor 10.000 m² detailhandel, 71.000 m² maatschappelijke voorziening bebouwd en 70.000 m² maatschappelijke voorzieningen onbebouwd. Hoeveel werkgelegenheid dit met zich meebrengt in de vorm van banen is op dit moment niet bekend.

Samenvatting werkgelegenheid

Momenteel kent de gemeente Zuidplas circa 15.300 banen (CBS, 2018). Het aantal nieuwe banen zal vooral toenemen als gevolg van de voorzieningen in het Vijfde Dorp. Deze zullen in de meeste gevallen nieuw / aanvullend zijn ten opzichte van wat al in de gemeente Zuidplas of omliggende gemeenten aanwezig is. Op de bedrijventerreinen zullen naar verwachting vooral veel bedrijven komen die elders reeds een bedrijfslocatie hebben binnen de regio Zuid-Holland Midden en hierheen verplaatsen. Dat levert niet altijd nieuwe banen op voor mensen uit de gemeente Zuidplas.

Aangezien het gebied in de huidige vorm veel landbouwgrond is en relatief weinig werkgelegenheid biedt in de vorm van banen, kan worden gesteld dat de werkgelegenheid in de gemeente sterk toeneemt. Hiermee wordt het basisalternatief als positief beoordeeld (effectbeoordeling: +).

Tabel 4.6 Beoordeling basisalternatief

Aspect	Basisalternatief
Werkgelegenheid	+

Effecten alternatieven

In tabel 4.7 is weergegeven of een alternatief voor het aspect *Werkgelegenheid* leidt tot een andere beoordeling. De kolom 'Basisalternatief' geeft de beoordeling weer zoals hierboven beschreven. In de kolommen daarna zijn de alternatieven naast elkaar gezet. Met roze is aangegeven welke alternatieven tot een andere beoordeling leiden. In de navolgende subparagrafen wordt dit nader toegelicht.

Tabel 4.7 Beoordeling alternatieven (roze: beoordeling alternatief is anders dan het basisalternatief)

Aspect	Basisalternatief	Maximaal klimaatrobuust	Duurzame mobiliteit	Circulair/duurzame energie	Groen-blauw raamwerk
Werkgelegenheid	+	+	+	+	+

Alternatief 'Maximaal klimaatrobuust'

Dit alternatief wijkt niet af van het programma bedrijventerreinen en de plannen voor de voorzieningen uit het basisalternatief. Dit betekent dat er 65 ha bruto aan bedrijventerrein gepland staat en 10.000 m² gereserveerd is voor detailhandel. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

Alternatief 'Duurzame mobiliteit'

Dit alternatief wijkt niet af van het programma bedrijventerreinen en de plannen voor de voorzieningen uit het basisalternatief. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

Alternatief 'Circulair / duurzame energie'

Dit alternatief wijkt niet af van het programma bedrijventerreinen en de plannen voor de voorzieningen uit het basisalternatief. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

Alternatief 'Groen-blauw raamwerk'

Dit alternatief wijkt niet af van het programma bedrijventerreinen en de plannen voor de voorzieningen uit het basisalternatief. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

4.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Basisalternatief

Beperking van bestaande milieucontouren voor woningbouwontwikkeling

Het plangebied kent enkele bedrijven met milieucategorie 4.2. Er zijn geen bedrijven met een categorie 5.1 of hoger. De meerderheid van de bedrijven in het huidige plangebied heeft een milieucategorie van 3.2. Daarnaast ligt er een contour in het zuiden van het plangebied van een aardolieraffinage (categorie 6). Deze overlapt niet met de beoogde woningbouwontwikkeling in het Vijfde Dorp. Er zijn vier bedrijven met een geurcontour in het plangebied (hierop wordt nader ingegaan in het MER onder het aspect 'Geurhinder').

Uitgangspunt van het basisalternatief is dat bedrijven die als gevolg van hun milieucontour de woningbouwopgave kunnen beperken uit het plangebied worden verplaatst of worden opgekocht. Dit geldt in ieder geval voor de varkenshouderij annex kaasmeltery / varkensvoerproductie aan de Zuidelijke Dwarsweg. Ook in de zone van de Groene Schakel worden in de zone van 400 meter ten zuiden van de Derde Tocht enkele bedrijven en kassen opgekocht en gesloopt om het open polderlandschap te herstellen. In de zone van 400 meter ten noorden van de Tweede Tocht is het uitgangspunt dat bedrijven behouden kunnen blijven (of zelfs kunnen uitbreiden) als zij dat wensen. Voor de hervestiging van glastuinbouwbedrijven wordt gekeken naar het gebied Knibbelweg-Oost en bestaande glastuinbouwbedrijven in de regio. Voor agrarische bedrijven in de veehouderij en akkerbouw zijn geen hervestigingsmogelijkheden binnen het plangebied. De gemeente streeft er naar om niet-agrarische bedrijven te herhuisvesten binnen de gemeente grenzen. Het gaat hier om circa 3-4 niet agrarische bedrijven.

Beperking bedrijfsvoering door woningbouwontwikkeling

Door de verplaatsing of aankoop van bestaande bedrijven in het Middengebied, zal de woningbouwopgave geen beperking vormen voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Wel kan het zo zijn dat de realisatie van het Vijfde Dorp en de enkele woningen in het Koning Willem I bos, een beperking kan opleveren voor bedrijven die zich willen vestigen op met name het nieuwe bedrijventerrein Doelwijk II. Dat vraagt onder meer dat nieuwe inrichtingen op bedrijventerrein Doelwijk II met een hogere milieucategorie (categorie 4) zich in het midden van de bedrijventerreinen bevinden, zodat de milieucontouren niet overlappen met de woningbouw.

Samenvatting bedrijf en milieuzonering

Uitgangspunt is dat bestaande milieucontouren in het plangebied verdwijnen, zodat deze geen beperking opleveren voor de nieuwbouw. Voor bedrijven op de nieuwe bedrijventerreinen zal de realisatie van de nieuwbouw het uitgangspunt zijn. Alleen wanneer het bedrijf er voor zorgt dat er geen milieucontour over deze nieuwe woningen komt te liggen kan het zich daar vestigen. Daarom

worden er geen effecten verwacht voor bedrijven als gevolg van milieuzoneringen (effectbeoordeling: 0).

Tabel 4.8 Beoordeling basisalternatief

Aspect	Basisalternatief
Bedrijven en milieuzonering	0

Effecten alternatieven

In tabel 4.9 is weergegeven of een alternatief voor het aspect *Bedrijven en milieuzonering* leidt tot een andere beoordeling. De kolom 'Basisalternatief' geeft de beoordeling weer zoals hierboven beschreven. In de kolommen daarna zijn de alternatieven naast elkaar gezet. Met roze is aangegeven welke alternatieven tot een andere beoordeling leiden. In de navolgende subparagrafen wordt dit nader toegelicht.

Tabel 4.9 Beoordeling alternatieven (roze: beoordeling alternatief is anders dan het basisalternatief)

Aspect	Basisalternatief	Maximaal klimaatrobuust	Duurzame mobiliteit	Circulair/duurzame energie	Groen-blauw raamwerk
Bedrijven en milieuzonering	0	0	0	0	0

Alternatief 'Maximaal klimaatrobuust'

Dit alternatief wijkt niet af van de relevante uitgangspunten uit het basisalternatief, ook het programma van wonen en bedrijventerreinen is gelijk uit het basisalternatief. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

Alternatief 'Duurzame mobiliteit'

Dit alternatief wijkt niet af van de relevante uitgangspunten uit het basisalternatief, ook het programma van wonen en bedrijventerreinen is gelijk uit het basisalternatief. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

Alternatief 'Circulair / duurzame energie'

Dit alternatief wijkt niet af van de relevante uitgangspunten uit het basisalternatief, ook het programma van wonen en bedrijventerreinen is gelijk uit het basisalternatief. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

Alternatief 'Groen-blauw raamwerk'

Dit alternatief wijkt niet af van de relevante uitgangspunten uit het basisalternatief, ook het programma van wonen en bedrijventerreinen is gelijk uit het basisalternatief. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

4.3.3 Behoud Ondernemers

Basisalternatief

Uitgangspunt van het basisalternatief is dat bedrijven die als gevolg van hun milieuocontour de woningbouwopgave kunnen beperken uit het plangebied worden verplaatst of worden opgekocht. Dit geldt in ieder geval voor de varkenshouderij en brijvoerfabriek aan de Zuidelijke Dwarsweg en kaasfabriek Smits. Ook in de zone van de Groene Schakel worden in de zone van 400 meter ten zuiden van de Derde Tocht enkele bedrijven en kassen opgekocht en gesloopt om het open polderlandschap te herstellen. In de zone van 400 meter ten noorden van de Tweede Tocht is het uitgangspunt dat bedrijven behouden kunnen blijven (of zelfs kunnen uitbreiden) als zij dat wensen.

Al met al zorgt het basisalternatief voor een afname van het aantal bestaande ondernemers. De meeste ondernemers in het Middengebied kunnen echter behouden blijven (effectbeoordeling: 0/-).

Tabel 4.10 Beoordeling basisalternatief

Aspect	Basisalternatief
Behoud Ondernemers	0/-

Effecten alternatieven

In tabel 4.11 is weergegeven of een alternatief voor het aspect *Behoud ondernemers* leidt tot een andere beoordeling. De kolom 'Basisalternatief' geeft de beoordeling weer zoals hierboven beschreven. In de kolommen daarna zijn de alternatieven naast elkaar gezet. Met roze is aangegeven welke alternatieven tot een andere beoordeling leiden. In de navolgende subparagrafen wordt dit nader toegelicht.

Tabel 4.11 Beoordeling alternatieven (roze: beoordeling alternatief is anders dan het basisalternatief)

Aspect	Basisalternatief	Maximaal klimaatrobuust	Duurzame mobiliteit	Circulair/duurzame energie	Groen-blauw raamwerk
Behoud ondernemers	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-

Alternatief 'Maximaal klimaatrobuust'

Dit alternatief leidt niet tot andere effecten voor bestaande ondernemers. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

Alternatief 'Duurzame mobiliteit'

Dit alternatief leidt niet tot andere effecten voor bestaande ondernemers. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

Alternatief 'Circulair / duurzame energie'

Dit alternatief leidt niet tot andere effecten voor bestaande ondernemers. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

Alternatief 'Groen-blauw raamwerk'

In dit alternatief wordt ingezet op meer natuurontwikkeling. Dit gebeurt ook in de Groene Schakel. Dat zou kunnen door de zone van 400 meter ten zuiden van de Derde Tocht intensiever te richten op natuurontwikkeling. In de zone ten noorden van de Tweede Tocht geldt in het basisalternatief dat bedrijven behouden blijven als zij dat wensen. Dit uitgangspunt verandert niet in het alternatief 'Groen-blauw raamwerk'. Als een bedrijf toch uit deze zone wordt verplaatst, dan zal ook die ruimte worden ingericht ten behoeve van natuurontwikkeling of recreatie. Dit alternatief leidt uiteindelijk niet tot andere effecten voor bestaande ondernemers. Dit alternatief leidt daarom niet tot een andere beoordeling dan het basisalternatief.

4.3.4 Conclusie en aanbevelingen voor VKA

Tabel 4.12 Beoordeling alternatieven (roze: beoordeling alternatief is anders dan het basisalternatief)

Aspect	Basisalternatief	Maximaal klimaatrobuust	Duurzame mobiliteit	Circulair/duurzame energie	Groen-blauw raamwerk
Werkgelegenheid	+	+	+	+	+
Bedrijven en milieuzonering	0	0	0	0	0
Behoud ondernemers	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-

Werkgelegenheid

De werkgelegenheid zal als gevolg van het basisalternatief toenemen. Dit komt met name door de ontwikkeling van voorzieningen in het Vijfde Dorp. Dit zijn namelijk allemaal nieuwe bedrijven en daarmee nieuwe banen. De bedrijven op de twee bedrijventerreinen leveren ook nieuwe banen op, maar zullen daarnaast in grote mate een verplaatsing zijn van werkgelegenheid van elders uit de gemeente/regio.

De vier alternatieven veranderen niets aan het programma en daarmee verandert de werkgelegenheid in deze alternatieven niet.

Bedrijven en milieuzonering

Uitgangspunt is dat bestaande milieucontouren in het plangebied verdwijnen, zodat deze geen beperking opleveren voor de nieuwbouw. Voor bedrijven op de nieuwe bedrijventerreinen zal de realisatie van de nieuwbouw het uitgangspunt zijn. Alleen wanneer het bedrijf er voor zorgt dat er geen milieucoutour over deze nieuwe woningen komt te liggen kan het zich daar vestigen. Daarom worden er geen effecten verwacht voor bedrijven of als gevolg van milieuzoneringen. De vier alternatieven veranderen niets aan de relevante uitgangspunten of aan het programma voor wonen of bedrijven. Daarmee verandert het effect op bedrijven of als gevolg van milieuzoneringen niet.

Behoud ondernemers

Het basisalternatief zorgt voor een afname van het aantal bestaande ondernemers. De meeste ondernemers in het Middengebied kunnen echter behouden blijven. De alternatieven veranderen hierin niks.

Conclusie alternatieven

Ten aanzien van werken onderscheiden de alternatieven zich niet van het basisalternatief.

4.3.5 Maatregelen

Er zijn geen extra maatregelen nodig/mogelijk om effecten te beperken of positieve effecten te versterken.

5. Effectbeoordeling VKA

5.1 Inleiding

In voorgaand hoofdstuk zijn de effecten beschreven van de alternatieven die in het MER Middengebied Zuidplaspolder zijn onderzocht. Op basis van de alternatievenvergelijking heeft het College van B&W een Voorkeursalternatief (VKA) vastgesteld. Het VKA bestaat uit elementen uit alle vier de onderzochte alternatieven. Daarnaast is in de periode na het alternatievenonderzoek nieuwe informatie beschikbaar gekomen die van invloed is op de samenstelling van het VKA. Denk daarbij aan de kamerbrief van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat “Water en bodem sturend” (d.d. 25 november 2022²) en de aanvullende eisen die aan het convenant klimaatadaptief bouwen zijn toegevoegd. Met de resultaten van het alternatievenonderzoek en de nieuwe informatie heeft het College van B&W op 31 januari 2023 het VKA vastgesteld. De elementen waaruit het VKA bestaat zijn beschreven in hoofdstuk 8 van Bijlage 4 van het MER (Alternatievenbeschrijving).

In dit hoofdstuk worden in paragraaf 5.2 de effecten van het VKA beschreven. Paragraaf 5.3 vat de conclusies samen en geeft indien van toepassing aanbevelingen voor het vervolgtraject. Daarbij wordt waar mogelijk ook aangegeven of er nog extra maatregelen getroffen kunnen worden om effecten te voorkomen/beperken. In paragraaf 5.4 wordt beschreven of er nog relevante leemten in kennis zijn.

Om snel te kunnen zien op welke punten de effecten van het VKA afwijkt van de effecten van het basisalternatief, worden afwijkende effecten ten opzichte van het basisalternatief **gemarkeerd** weergegeven.

5.2 Effectbeoordeling VKA

5.2.1 Wonen

Voor het aspect wonen is voor het beoordelen van de effecten van het VKA gebruik gemaakt van hetzelfde beoordelingskader als beschreven in paragraaf 4.1.

Woningbouwprogramma

In de huidige situatie zijn er relatief weinig woningen. De woningen die er zijn, staan grotendeels langs de bestaande linten. Deze woningen worden in het

² In bijlage 4 bij het MER is in hoofdstuk 4 een analyse opgenomen van de manier waarop dit MER aansluit bij deze brief

VKA in de meeste gevallen behouden. Alleen op de plek waar het bedrijventerrein Doelwijk II komt zullen enkele woningen worden geamoveerd.

In de Woningbehoefteraming 2021 van de provincie Zuid-Holland is beschreven dat in de regio Midden-Holland behoefte is aan circa 14.500 woningen tot 2030. De gemeente Zuidplas en het Middengebied liggen in deze regio. Autonoom draagt het plangebied niet bij aan het invullen van deze woningbehoefte.

In het VKA wordt de bouw van in totaal 8.000 woningen mogelijk gemaakt. De eerste 4.260 woningen worden tot 2031 gebouwd in Fase 1. In Fase 2 worden de laatste 3.740 woningen gebouwd tot 2040. Effectief betekent dit dat het VKA tot 2031 voor 29,4% voorziet in de woningbouwbehoefte van 14.500 woningen in de regio. Dit is, gezien de relatief kleine oppervlakte van het Middengebied ten opzichte van de oppervlakte van regio Midden-Holland, zeer veel.



Figuur 5.1 | Regio Midden-Holland (bron: regiomiddenholland.nl) en het Middengebied (paars).

Wegens het voldoen aan bijna 30% van de woningbehoefte tot 2030 binnen de regio, wordt geconcludeerd dat het VKA in sterke mate bijdraagt aan het opvangen van de woningbehoefte in de regio (effectbeoordeling: +).

Ruimtelijke kwaliteit

Belevingswaarde

De omvorming van een overwegend agrarisch gebied met een open karakter naar een nieuw dorp met maximaal 8.000 woningen, twee bedrijventerreinen, bijbehorende infrastructuur en grote groenstructuren heeft impact op de belevingswaarde van het gebied. Voor bestaande bewoners in het gebied zal

de belevingswaarde mogelijk negatief worden beïnvloed. Deze bewoners wonen in de regel in het gebied vanwege hun (agrarische) onderneming en vanwege de ruimte en vrijheid. Door de ontwikkeling van het Middengebied zullen de ruimte en vrijheid die mensen hier ervaren deels verdwijnen.

Ook een deel van de bestaande bewoners in omliggende dorpen zal de verandering in het plangebied als negatief beleven. Daar staat tegenover dat het gebied momenteel naar verwachting slechts beperkt bijdraagt aan de belevingswaarde voor bestaande bewoners in het plangebied en uit de omgeving. Dat komt doordat het Middengebied in de huidige situatie sterk is gericht op agrarisch gebruik en glastuinbouw en daarmee weinig toegevoegde waarde biedt voor andere gebruikers, waaronder recreanten. In het VKA zal een groot deel van het Middengebied er anders uit komen te zien. Centraal staat de bouw van het Vijfde Dorp. Rondom het Vijfde Dorp komt een grote groenstructuur (Groene Schakel, Groene Waterparel en Koning Willem I Bos). Verder worden er recreatieve verbindingen gemaakt met omliggende gebieden. Het gebied wordt daarmee meer divers. Dit zal het gebied aantrekkelijker maken om te bezoeken en te recreëren.

De twee bedrijventerreinen sluiten aan op twee reeds bestaande bedrijventerreinen. Ze zullen fysiek worden gescheiden van woongebieden door groenstructuren (Koning Willem I bos en de groenzone tussen de twee nieuwe bedrijventerreinen in). Omdat de twee terreinen ingesloten liggen tussen spoor-, snel- en provinciale wegen zullen ze niet veel effect hebben op de belevingswaarde.

Bij de realisatie van het Vijfde Dorp inclusief de daarbij behorende (maatschappelijke) voorzieningen, streeft het VKA naar een dorpse identiteit. Dit betekent onder andere plaats voor vrijstaande (eco-)woningen (met name in de Watertuinen) en voorzieningen op (veilige) fiets- en/of loopafstand. De ruimte voor groen en sociale voorzieningen, zoals sportvoorzieningen (een sporthal en sportverenigingen), speelvoorzieningen (waaronder speeltuinen) en ontmoetingsplekken voor culturele evenementen (veel gefocust op starters, senioren en jongeren) draagt bij aan het bouwen van een sterke sociale cohesie. De dorpse identiteit, de sociale cohesie en de aanwezigheid van veel voorzieningen op korte afstand dragen bij aan het gevoel van sociale veiligheid. Daar komt bij dat in het VKA minder gebruik gemaakt wordt van auto's en dat deze in veel delen van het Vijfde Dorp uit het straatbeeld verdwijnen. Dat levert een rustigere omgeving op, waarin tevens meer ruimte is voor groen, ontspannen, ontmoeten en veilig spelen op straat.

Samenvattend zal de belevingswaarde voor bestaande bewoners in eerste instantie negatief worden beïnvloed. Voor veel mensen uit de omliggende dorpen en voor nieuwe bewoners van het Vijfde Dorp zal de belevingswaarde juist toenemen. Gemiddeld genomen wordt daarom gesteld dat de belevingswaarde beperkt positief verbetert.

Gebruikswaarde

Doordat het Middengebied als geheel opnieuw wordt ingericht, ontstaat er een sterke samenhang tussen de nieuwe functies. Het nieuwe watersysteem en de nieuwe functies worden daarbij zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Om het Vijfde Dorp een dorpse identiteit te geven en er voor te zorgen dat mensen uit het Vijfde Dorp voor veel voorzieningen in de directe omgeving terecht kunnen, voorziet het VKA in voldoende (maatschappelijke) voorzieningen in of aan de rand van het Vijfde Dorp. Dit levert ook voor ondernemers uit omliggende kernen extra gebruikswaarde op. Tot slot zal de bereikbaarheid van het gebied

verbeteren. Door een fijnmaziger verkeersnetwerk (zowel auto, openbaar vervoer als fiets) te creëren en de voorzieningen op weinig afstand van woningen te realiseren, gaat de gebruikswaarde van het gebied omhoog. Dit geldt ook voor bewoners van omliggende kernen. Daar staat tegenover dat het nieuwe fijnmazige verkeersnetwerk sterker gericht is op openbaar vervoer (hoogwaardig, HOV) en fiets (waaronder doorfietsroutes), waardoor de auto op een aantal bestaande linten 'te gast' zal zijn en de nieuwe wijken autoluw worden. Dit kan door bestaande bewoners worden ervaren als een achteruitgang van de bereikbaarheid. In het algemeen zal de gebruikswaarde van het Middengebied echter positief worden beïnvloed.

Toekomstwaarde

De toekomstwaarde wordt bepaald door de aanpasbaarheid en de flexibiliteit van de functies in een gebied. Het plangebied ligt ruimschoots onder zeeniveau en kent een uniek, kwetsbaar watersysteem. Dit maakt het gebied gevoelig voor klimatologische veranderingen, wat in belangrijke mate de toekomstwaarde van het Middengebied bepaalt. In de referentiesituatie is deze toekomstwaarde om deze reden gering. In het VKA worden het waterpeil en de nieuwe functies in het Middengebied op elkaar aangepast. Veel maatregelen in het VKA zijn er op gericht om in te spelen op klimaatadaptatie. Het watersysteem wordt robuuster ingericht en er ontstaan meer mogelijkheden voor waterbuffering. Daarmee kan zowel worden ingespeeld op droge als natte periodes. Ook op het gebied van waterveiligheid wordt ingezet op meer maatregelen. Dit maakt het planvoornemen toekomstbestendiger. Uitgangspunt voor het bouwen van gebouwen in het VKA is het Covenant klimaatadaptief bouwen (KAB). Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit ten opzichte van de klimatologische veranderingen. Bij de bouw van de woningen wordt zo maximaal mogelijk ingezet op het gebruik van biobased materialen. Het VKA reserveert meer ruimte voor gedeelde private en/of openbare buitenruimte ten koste van privé buitenruimte. Dit betekent dat er in de buitenruimte meer flexibiliteit is in gebruik. Verder wordt in dit alternatief ingezet op zo flexibel mogelijk bestemmen, meervoudig ruimtegebruik en op modulair bouwen. De functies binnen het gebied kunnen daardoor makkelijker worden aangepast aan toekomstige wensen. Al met al zorgt de verandering in het Middengebied dat het nieuwe gebruik een grotere toekomstwaarde zal hebben dan het huidige (agrarische) gebruik.

Samenvatting ruimtelijke kwaliteit

De onderdelen belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde hangen ook onderling sterk met elkaar samen. De belevingswaarde zal in het algemeen toenemen, hoewel dit door met name bestaande bewoners in het Middengebied anders beleefd kan worden. De gebruikswaarde neemt eveneens toe als gevolg van een toename aan voorzieningen in het gebied en een betere bereikbaarheid. De toekomstwaarde zal sterk veranderen doordat het watersysteem beter ingericht kan worden en de nieuwe functies hierop kunnen worden aangepast. De ruimtelijke kwaliteit zal als gevolg van de verbetering van de belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde er per saldo op vooruit gaan (effectbeoordeling: ++).

5.2.2 Werken

Voor het aspect werken is voor het beoordelen van de effecten van het VKA gebruik gemaakt van hetzelfde beoordelingskader als beschreven in paragraaf 4.1.

Werkgelegenheid

Het VKA heeft op drie manieren effect op de werkgelegenheid:

- bestaande werkgelegenheid (zie hiervoor verderop);
- Werkgelegenheid op de twee nieuwe bedrijventerreinen;
- Werkgelegenheid in en rond het Vijfde Dorp (o.a. voorzieningen).

Werkgelegenheid op de twee nieuwe bedrijventerreinen

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen komt voor het grootste deel vanuit bestaande, al in Zuid-Holland gevestigde, bedrijven. Het gaat om bedrijven die bijvoorbeeld op hun huidige locatie niet verder meer kunnen groeien, te veel worden beperkt in hun bedrijfsvoering door ontwikkelingen rondom het bedrijf, bedrijven die gevestigd zijn op verouderde bedrijfslocaties of in een omgeving waarin het vrachtverkeer niet veilig meer afgehandeld kan worden. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag, zoals berekend en uitgewerkt in de behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (de Kort, Beekmans, Stopel, & Lewis, 2021), betreft in Midden-Holland in de periode 2021 tot en met 2030 43 tot 86 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 4,3 tot 8,6 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa 3 tot 56 hectare in Midden-Holland.

Kortom: in de regio Midden-Holland, waarin het Middengebied zich bevindt, is de toekomstige verwachte vraag naar vervanging van de huidige bedrijventerreinen groot. De vraag is zowel groot in regulier gemengde sectoren (logistiek en handel, productie en bouw en dienstverlening) als in de hoge milieucategorie bedrijven (HMC-bedrijven) (Stec, 2020-2 en 2020-3). De bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II hebben samen een oppervlak van circa 65 hectare bruto, waarvan 47 ha maximaal uitgeefbaar.

Binnen de gemeente zal de werkgelegenheid door de ontwikkeling van de bedrijventerreinen toenemen. Of dit direct leidt tot een groot aantal nieuwe banen voor mensen uit de gemeente valt te bezien, aangezien een groot deel van de bedrijven reeds bestaat en hier naar toe komt ter vervanging van hun huidige locatie. Omdat de bedrijven uit de regio komen, zullen medewerkers in dat geval vaak meekomen. Het is op dit moment niet aan te geven hoeveel extra banen voort zullen komen uit de twee bedrijventerreinen.

Werkgelegenheid in en rond het Vijfde Dorp

In het deel van het Middengebied waar in het VKA het Vijfde Dorp ligt, zijn nu meerdere ondernemingen gevestigd. Het gaat om bedrijven uit de sectoren industrie, agrifood, handel, bouw en dienstverlening. In totaal bieden deze plek voor circa 25 – 40 banen (Stec, 2020-2). Rondom het Vijfde Dorp liggen nog andere bedrijven. In totaal bieden de bedrijven in het Middengebied ruimte aan meer dan 500 werknemers. Voor een deel kunnen deze ondernemingen gehandhaafd blijven, een groot deel zal verplaatst moeten worden of moet de bedrijfsvoering beëindigen. Op de bedrijventerreinen Doelwijk II en Gouwepark II wordt rekening gehouden met een vervangingsopgave vanuit het Middengebied. Het aantal banen dat hiermee potentieel verloren gaat wordt ruimschoots vervangen door nieuwe banen in het Vijfde Dorp. Het merendeel van deze banen zal echter niet één op één voor vervanging zorgen (andere sectoren / type werk).

In het Vijfde Dorp komt een centrumgebied voor winkels, flexwerk- en ontmoetingsplekken en maatschappelijke voorzieningen. Het Vijfde Dorp biedt

ruimte voor detailhandel, maatschappelijke voorziening bebouwd en maatschappelijke voorzieningen onbebouwd. Hoeveel werkgelegenheid dit met zich meebrengt in de vorm van banen is op dit moment niet bekend.

Samenvatting werkgelegenheid

Momenteel kent de gemeente Zuidplas circa 15.300 banen (CBS, 2018). Het aantal nieuwe banen zal vooral toenemen als gevolg van de voorzieningen in het Vijfde Dorp. Deze zullen in de meeste gevallen nieuw / aanvullend zijn ten opzichte van wat al in de gemeente Zuidplas of omliggende gemeenten aanwezig is. Op de bedrijventerreinen zullen naar verwachting vooral veel bedrijven komen die elders reeds een bedrijfslocatie hebben binnen de regio Zuid-Holland Midden en hierheen verplaatsen. Dat levert niet altijd nieuwe banen op voor mensen uit de gemeente Zuidplas.

De werkgelegenheid neemt in de gemeente sterk toe door de komst van de twee bedrijventerreinen en de voorzieningen in het Vijfde Dorp. Hiermee wordt het VKA als positief beoordeeld (effectbeoordeling: +).

Bedrijven en milieuzonering

Beperking van bestaande milieuc contouren voor woningbouwontwikkeling

Het plangebied kent enkele bedrijven met milieucategorie 4.2. Er zijn geen bedrijven met een categorie 5.1 of hoger. De meerderheid van de bedrijven in het huidige plangebied heeft een milieucategorie van 3.2. Daarnaast ligt er een contour in het zuiden van het plangebied van een aardolieraffinage (categorie 6). Deze overlapt niet met de beoogde woningbouwontwikkeling in het Vijfde Dorp. Er zijn vier bedrijven met een geurcontour in het plangebied (zie hiervoor verder onder 8.2.3).

Uitgangspunt van het VKA is dat bedrijven die als gevolg van hun milieucategorie de woningbouwopgave kunnen beperken uit het plangebied worden verplaatst of worden opgekocht. Dit geldt in ieder geval voor de varkenshouderij annex kaassmelterij / varkensvoerproductie aan de Zuidelijke Dwarsweg. Ook in de zone van de Groene Schakel worden in de zone van 400 meter ten zuidwesten van de Derde Tocht/Knibbelweg enkele bedrijven en kassen opgekocht en gesloopt om het open polderlandschap te herstellen. In de zone van 400 meter ten noordoosten van de Tweede Tocht/Bierhoogtweg is het uitgangspunt dat bedrijven behouden kunnen blijven als zij dat wensen. Voor de hervestiging van glastuinbouwbedrijven wordt gekeken naar het gebied Knibbelweg-Oost en bestaande glastuinbouwbedrijven in de regio. Voor agrarische bedrijven in de veehouderij en akkerbouw zijn geen hervestigingsmogelijkheden binnen het plangebied. De gemeente streeft er naar om niet-agrarische bedrijven te herhuisvesten binnen de gemeente grenzen. Het gaat hier om circa 3-4 niet agrarische bedrijven.

Beperking bedrijfsvoering door woningbouwontwikkeling

Door de verplaatsing of aankoop van bestaande bedrijven in het Middengebied, zal de woningbouwopgave geen beperking vormen voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Wel kan het zo zijn dat de realisatie van het Vijfde Dorp en de enkele woningen in het Koning Willem I bos, een beperking kan opleveren voor bedrijven die zich willen vestigen op met name het nieuwe bedrijventerrein Doelwijk II. Dat vraagt onder meer dat nieuwe inrichtingen op bedrijventerrein Doelwijk II met een hogere milieucategorie (categorie 4) zich in het midden van de bedrijventerreinen bevinden, zodat de milieucategorieën niet overlappen met de woningbouw.

Samenvatting bedrijf en milieuzonering

Uitgangspunt is dat bestaande milieuoctouren in het plangebied verdwijnen, zodat deze geen beperking opleveren voor de nieuwbouw. Voor bedrijven op de nieuwe bedrijventerreinen zal de realisatie van de nieuwbouw het uitgangspunt zijn. Alleen wanneer het bedrijf er voor zorgt dat er geen milieuoctouren over deze nieuwe woningen komt te liggen kan het zich daar vestigen. Daarom worden er geen effecten verwacht voor bedrijven als gevolg van milieuzoneringen (effectbeoordeling: 0).

Behoud ondernemers

Uitgangspunt van het VKA is dat bedrijven die als gevolg van hun milieuoctouren de woningbouwopgave kunnen beperken uit het plangebied worden verplaatst of worden opgekocht. Dit geldt in ieder geval voor de varkenshouderij en brijvoerbakfabriek aan de Zuidelijke Dwarsweg en kaasfabriek Smits. Ook in de zone van de Groene Schakel worden in de zone van 400 meter ten zuidwesten van de Derde Tocht/Knibbelweg enkele bedrijven en kassen opgekocht en gesloopt om het open polderlandschap te herstellen. In de zone van 400 meter ten noordoosten van de Tweede Tocht/Bierhoogweg is het uitgangspunt dat bedrijven behouden kunnen blijven als zij dat wensen.

Al met al zorgt het VKA voor een afname van het aantal bestaande ondernemers. De meeste ondernemers in het Middengebied kunnen echter behouden blijven (effectbeoordeling: 0/-).

5.3 Conclusies, aanbevelingen en maatregelen

5.3.1 Wonen

Tabel 5.1 Beoordeling VKA, afgezet tegen de beoordeling van de alternatieven in hoofdstuk 6.

Thema: Wonen	Voorkeursalternatief (VKA)	Basisalternatief	Maximaal klimaatrobust	Duurzame mobiliteit	Circulair/duurzame energie	Groen-blauw raamwerk
Aspect:						
Woningbouwprogramma	+	+	+	+	+	+
Ruimtelijke kwaliteit wonen	++	+	++	++	++	++

Woningbouwprogramma

Het aantal woningen neemt in het basisalternatief sterk toe. Tot 2030 wordt voorzien in bijna 30% van de woningbehoefte binnen de regio.

Ruimtelijke kwaliteit

De belevingswaarde zal in het algemeen toenemen, hoewel dit door met name bestaande bewoners in het Middengebied anders beleefd kan worden. De gebruikswaarde neemt eveneens toe als gevolg van een toename aan

voorzieningen in het gebied en een betere bereikbaarheid. De toekomstwaarde zal veranderen doordat het watersysteem beter ingericht wordt en de nieuwe functies hierop kunnen worden aangepast. De ruimtelijke kwaliteit zal als gevolg van de verbetering van de belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde er per saldo op vooruit gaan.

Maatregelen

Er zijn geen extra maatregelen om effecten te beperken of positieve effecten te versterken.

5.3.2 Werken

Tabel 5.2 Beoordeling VKA, afgezet tegen de beoordeling van de alternatieven in hoofdstuk 6.

Thema: Werken	Voorkeursalternatief (VKA)	Basisalternatief	Maximaal klimaatrobust	Duurzame mobiliteit	Circulair/duurzame energie	Groen-blauw raamwerk
Aspect:						
Werkgelegenheid	+	+	+	+	+	+
Bedrijven en milieuzonering	0	0	0	0	0	0
Behoud ondernemers	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-

Werkgelegenheid

De werkgelegenheid zal als gevolg van het VKA toenemen. Dit komt met name door de ontwikkeling van voorzieningen in het Vijfde Dorp. Dit zijn namelijk allemaal nieuwe bedrijven en daarmee nieuwe banen. De bedrijven op de twee bedrijventerreinen leveren ook nieuwe banen op, maar zullen daarnaast in grote mate een verplaatsing zijn van werkgelegenheid van elders uit de gemeente/regio.

Bedrijven en milieuzonering

Uitgangspunt is dat bestaande milieuocontouren in het plangebied verdwijnen, zodat deze geen beperking opleveren voor de nieuwbouw. Voor bedrijven op de nieuwe bedrijventerreinen zal de realisatie van de nieuwbouw het uitgangspunt zijn. Alleen wanneer het bedrijf er voor zorgt dat er geen milieuocontour over deze nieuwe woningen komt te liggen kan het zich daar vestigen. Daarom worden er geen effecten verwacht voor bedrijven of als gevolg van milieuzoneringen.

Behoud ondernemers

Het VKA zorgt voor een afname van het aantal bestaande ondernemers. De meeste ondernemers in het Middengebied kunnen echter behouden blijven.

Maatregelen

Er zijn geen extra maatregelen om effecten te beperken of positieve effecten te versterken.

5.4 Leemten in kennis

Er zijn voor de aspecten Wonen en Werken geen belangrijke leemten in kennis en/of informatie die een goede besluitvorming over het bestemmingsplan in de weg staan.

6. Referenties

de Kort, E.-J., Beekmans, J., Stopel, P., & Lewis, C. (2021, oktober 28)
Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland. Stec Groep aan provincie Zuid-Holland.

Stec 2020-1

Naar een bedrijventerreinstrategie voor Midden-Holland; Deel I: Kwantitatieve verdieping van vraag en aanbod; Evert-Jan de Kort, Juriën Poulussen & Rick Meijerink, 5 maart 2020

Stec 2020-2

Potentieel bedrijventerrein Gouweknoop, marktonderzoek; Juriën Poulussen, Rick Meijerink & Callum Lewis, 15 juni 2020

Stec 2020-3

Potentieel bedrijventerrein Gouweknoop, marktonderzoek; Juriën Poulussen, Callum Lewis & Anneloes Bouwma, 22 december 2020

Bijlage 1: bedrijvenlijst Middengebied Zuidplaspolder

Bedrijfsnaam	Locatie	Activiteit	Ruimtelijk relevant
Bedrijfsverzamelgebouw De Zuidplas	1e Tochtweg 13 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Overige op- en overslag	
SportCentrumBrothers	1e Tochtweg 13 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Sport en recreatie	
Van Rijswijk Autoservice	1e Tochtweg 13b in Nieuwerkerk aan den IJssel	Motorvoertuigenhandel en -reparatie	
Lots of Flowers	1e Tochtweg 31a in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Fa. A. & W. Tas	1e Tochtweg 34 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Firma T.A. Reijm en Zn.	1e Tochtweg 54 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Original-plants B.V.	2e Tochtweg 102 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
A.N.M. Poot	2e Tochtweg 117 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Veehouderij	Ja
Duijndam Machines V.O.F.	2e Tochtweg 127 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Groot- en detailhandel	
Gebr. van Erkel	2e Tochtweg 42 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Aad Scooters	2e Tochtweg 50 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Motorvoertuigenhandel en -reparatie	
PerlaNova V.O.F.	2e Tochtweg 54a in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Maatschap van Leeuwen	2e Tochtweg 56 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Reijm Gerbera's B.V.	2e Tochtweg 62 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Rozenkwekerij A. Van Vliet B.V.	2e Tochtweg 70 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
A. Reijm B.V.	2e Tochtweg 72 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Rozenkwekerij Wim van Kampen	2e Tochtweg 90 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Reparatiedienst C.J. 't Gilde	2e Tochtweg 93 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Motorvoertuigenhandel en -reparatie	
Kwekerij Mostert Nieuwerkerk B.V.	2e Tochtweg 98 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Van Son & Koot B.V.	2e Tochtweg 143 in Nieuwerkerk aan den IJssel	Glastuinbouw	Ja
Exportslachterij Clazing B.V.	Bierhoogteweg 13 in Zevenhuizen	Vleesverwerkende industrie	Ja
C.D.B. van Leeuwen V.O.F.	Bierhoogteweg 13a in Zevenhuizen	Boomkwekerijen	Ja
Exportslachterij Clazing B.V.	Bierhoogteweg 17 in Zevenhuizen	Pluimveeslachterijen	Ja
P. Neeleman	Bierhoogteweg 2 in Zevenhuizen	Hout- en meubelindustrie	
Fa. Gebr. J.J. en A.J. Duijndam	Bierhoogteweg 21 in Zevenhuizen	Veehouderij	Ja
Clazing Kant en Klaar Producten	Bierhoogteweg 27 in Zevenhuizen	Groot- en detailhandel	
Arvibal	Zuidelijke Dwarsweg 3 in Nieuwerkerk a/d IJssel	Glastuinbouw	Ja
L.G. Verduijn	Zuidelijke Dwarsweg 4 in Nieuwerkerk a/d IJssel	Houden van dieren	Ja
Fa. J.A. & R.J. Bakkeren	Zuidelijke Dwarsweg 5 in Zevenhuizen	Glastuinbouw	Ja
Recreatie & Entertainment NL 3 B.V.	Zuidelijke Dwarsweg 7a in Moordrecht	Overige dienstverlening	
Fa. Gebr. J.J. en A.J. Duijndam	Zuidelijke Dwarsweg 8 in Moordrecht	Fokken en houden van varkens	Ja
Kwekerij Verboom B.V.	Zuidelijke Dwarsweg 9 in Zevenhuizen	Glastuinbouw	Ja
Handelonderneming R.A. Lindeijer	Zuidplaspweg 15A in Zevenhuizen	Motorvoertuigenhandel en -reparatie	
Bos Rozen Zevenhuizen B.V.	Zuidplaspweg 23 in Zevenhuizen	Glastuinbouw	Ja