



Commissie voor de  
**milieueffectrapportage**

## Middengebied Zuidplaspolder (vijfde dorp)

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport

8 november 2023 / projectnummer: 3588



# 1 Advies over het MER in het kort

De gemeente Zuidplas wil het Middengebied van de Zuidplaspolder ontwikkelen (zie figuur 1). Het plan is om in dit gebied een nieuw dorp (het 'Vijfde Dorp') te bouwen met 8.000 woningen, 65 hectare bedrijventerrein, voorzieningen, infrastructuur, natuur en water. Voor het besluit over de realisatie hiervan is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. De gemeenteraad van Zuidplas heeft de Commissie gevraagd te adviseren over het MER. In dit advies spreekt de Commissie voor de milieueffectrapportage (hierna 'de Commissie') zich uit over de juistheid en de volledigheid daarvan.

## **Wat staat in het MER?**

Het plangebied ligt in een van de laagst gelegen delen van Nederland, waar veel ontwikkelingen plaatsvinden. Het MER gaat niet over de keuze van deze locatie voor woningbouw en voorzieningen, maar wel over de manier waarop dit wordt uitgevoerd. Door de ligging brengen nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, grote uitdagingen met zich mee. De gemeente, de provincie, het hoogheemraadschap en andere betrokken partijen hebben daarom randvoorwaarden en hoge ambities voor de ontwikkeling vastgesteld, onder andere op het gebied van klimaatbestendigheid en duurzaamheid.

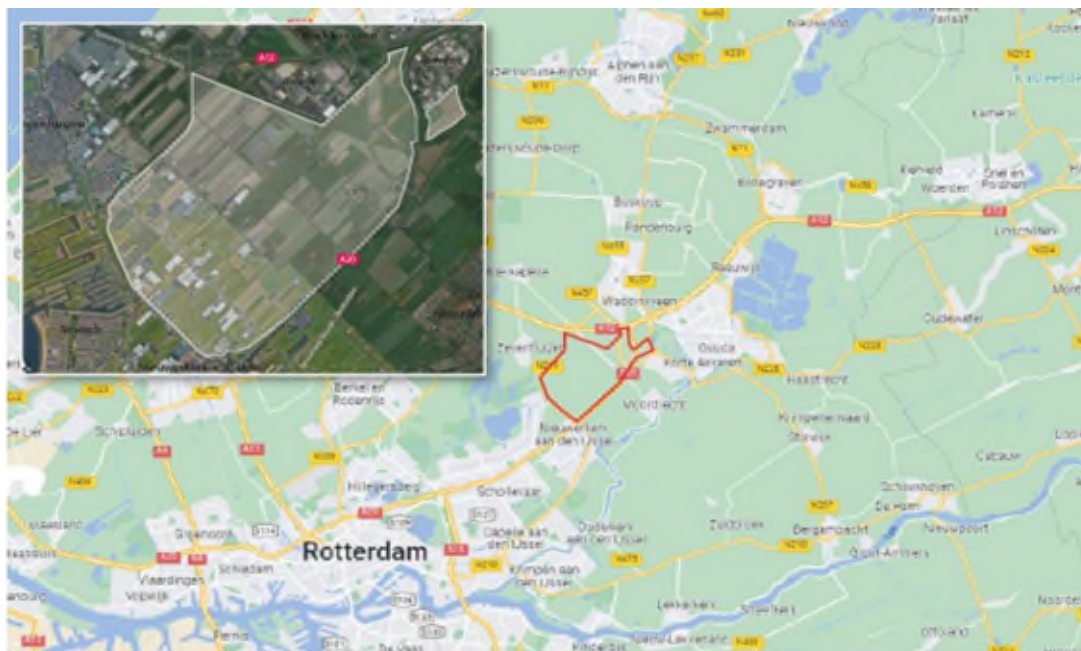
Het MER laat zien dat het 'basisalternatief', zoals beschreven in het Masterplan uit 2021, niet voldoet aan deze ambities. Met vier andere alternatieven is verkend hoe de ambities voor het Middengebied wel behaald kunnen worden. De alternatieven richten zich op (1) klimaatbestendigheid, (2) duurzame mobiliteit, (3) circulariteit en duurzame energie en (4) het groen-blauwe raamwerk (natuur en water). Op basis van een vergelijking van de effecten hiervan zijn voorstellen gedaan voor het samenstellen van het voorkeursalternatief (VKA). Deze voorstellen zijn grotendeels overgenomen in het VKA dat is opgenomen in het eerste ontwerpbestemmingsplan waarover de gemeenteraad besluit. Op enkele onderdelen is hiervan afgeweken, waaronder de keuze voor zonnevelden in plaats van windturbines, verlaging van de 'restzettingseis' en verhoging van de parkeernorm.

In het MER staat dat het VKA en de andere alternatieven zonder extra maatregelen vooral negatieve effecten hebben voor geluid, externe veiligheid, landschap en archeologische waarden. Er zijn volgens het MER positieve effecten te verwachten voor onder andere duurzame mobiliteit, gezondheidsbevordering, water en natuur. Het MER beschrijft per milieuaspect mogelijke maatregelen waarmee negatieve effecten beperkt kunnen worden.

## **Wat is het oordeel van de Commissie?**

Het MER is zeer uitgebreid, systematisch van opbouw en goed toegankelijk. Het levert veel relevante en goed onderbouwde informatie voor de besluitvorming op. De Commissie beschouwt het MER en de daarin gevolgde aanpak als een goed voorbeeld voor (grote) gebiedsontwikkelingen, vooral in kwetsbare gebieden.

De Commissie is van oordeel dat het MER de essentiële informatie bevat om een besluit te kunnen nemen over het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder I, waarin het milieubelang volwaardig wordt meegewogen.<sup>1</sup>



*Figuur 1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving, inzet is de grens van het plangebied Middengebied Zuidplaspolder (bron: MER)*

De aanbevelingen van de Commissie voor de reikwijdte en het detailniveau van het MER en het tussentijdse advies over het concept-MER zijn door de gemeente serieus genomen. Ook de 'bouwstenen' voor de gebiedsontwikkeling die de provincie Zuid-Holland heeft aangeboden op basis van de herziening van het omgevingsbeleid zijn op een goede manier verwerkt. Vooral de verkenning van de 'hoeken van het speelveld'<sup>2</sup> met vier onderscheidende alternatieven is van grote waarde voor de besluitvorming. Dit blijkt ook uit het feit dat in het VKA veel elementen uit de vier alternatieven zijn overgenomen, waardoor het oorspronkelijke plan sterk is verbeterd. De effectbeoordeling laat zien dat dit VKA ten opzichte van het basialternatief grote (milieu)voordelen heeft en meer tegemoet komt aan de ambities voor het Middengebied.

De locatiekeuze en de ambities voor het plan maken dat hoge eisen worden gesteld aan de waterhuishouding, bereikbaarheid en het verbinden van natuur. De gevoeligheid van het gebied voor de gevolgen van klimaatverandering brengt het risico van afwenteling op volgende generaties of op andere gebieden met zich mee. Daarom is het waardevol dat het MER veel aandacht besteedt aan langetermijneffecten van klimaatverandering en bodemdaling, de onzekerheden daarbij en mogelijke oplossingen. Ook de kansen voor natuur, duurzame mobiliteit en circulariteit zijn uitgebreid onderzocht.

<sup>1</sup> Het MER is ter inzage gelegd samen met het ontwerpbestemmingsplan 'Middengebied Zuidplaspolder I'. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een gedeelte van de ontwikkeling, het 'ontwikkelgebied'. In het MER is aangegeven dat een tweede bestemmingsplan zal worden vastgesteld voor het resterende deel van de ontwikkeling. De Commissie heeft het tweede bestemmingsplan niet bij de beoordeling kunnen betrekken en kan daarom niet beoordelen of het MER ook ten grondslag kan liggen aan dit plan.

<sup>2</sup> Hiermee wordt bedoeld dat de bandbreedte van mogelijke oplossingsrichtingen en de effecten daarvan op de omgeving in beeld zijn gebracht.

De alternatieven en ook het VKA bevatten vergaande keuzes voor de verschillende thema's. Deze bieden kansen voor het realiseren van de ambities en kunnen tevens als inspiratie dienen voor andere ontwikkelingen en bestaande situaties binnen en buiten de gemeente Zuidplas. Voor de realisatie daarvan is samenwerking tussen alle partijen<sup>3</sup> cruciaal. De ambities kunnen alleen worden gerealiseerd als alle partijen zich (blijven) scharen achter de ambities van het plan en verantwoordelijkheid nemen voor de ontwikkeling van hun deel daarvan.

In hoofdstuk 2 licht de Commissie haar beoordeling toe en geeft ze aandachtspunten voor het vervolg.

#### **Aanleiding MER**

*De gemeente Zuidplas stelt twee bestemmingsplannen op voor het Middengebied van de Zuidplaspolder (Middengebied Zuidplaspolder I en II), die tezamen kaderstellend zijn voor de ontwikkeling van onder meer woningen, voorzieningen, bedrijven, infrastructuur en natuur- en groenontwikkeling. De gemeente Zuidplas werkt bij de ontwikkeling van het gebied samen met bestuurlijke partners<sup>4</sup>.*

*Voor de besluitvorming over de bestemmingsplannen door de gemeenteraad van Zuidplas is een plan-MER opgesteld. Een plan-MER is nodig omdat de plannen kaderstellend zijn voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit: de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.).*

#### **Rol van de Commissie**

*De Commissie is onafhankelijk, bij wet ingesteld en adviseert over de inhoud en de kwaliteit van het MER. Zij stelt voor ieder project een werkgroep samen van onafhankelijke deskundigen. Ze schrijft geen milieueffectrapporten, dat doet de initiatiefnemer. Met de bestemmingsplannen maakt het bevoegd gezag – in dit geval de gemeenteraad van Zuidplas – de ontwikkeling van het Middengebied Zuidplaspolder (vijfde dorp) mogelijk.*

*De Commissie heeft eerder een [advies](#) uitgebracht over de reikwijdte en het detailniveau van het MER en een [tussentijds advies](#) over het concept-MER. Ook heeft de Commissie eerder geadviseerd over het MER voor de herziening van het provinciale omgevingsbeleid, specifiek ten behoeve van de ontwikkeling van het Middengebied Zuidplaspolder. Informatie over het 'provinciale MER' en de adviezen van de Commissie daarover is te vinden door nummer 3613 in te voeren in het zoekvak op [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl).*

*De samenstelling en de werkwijze van de werkgroep van de Commissie en verdere projectgegevens staan in bijlage 1 van dit advies. U vindt de projectstukken die bij het advies zijn gebruikt door nummer 3588 op [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl) in te vullen in het zoekvak.*

<sup>3</sup> Vooral gemeente, provincie en hoogheemraadschap, maar ook de toekomstige natuurbeheerder(s), diverse particuliere eigenaren en marktpartijen (denk aan OV bedrijven, ondernemers, private eigenaren in het gebied).

<sup>4</sup> De bestuurlijke partners van de gemeente Zuidplas voor het project zijn de provincie Zuid-Holland, gemeenten Rotterdam, Gouda en Waddinxveen, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de Grondbank RZG Zuidplas.

## 2 Toelichting op het oordeel

De Commissie wil met onderstaande aanbevelingen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de verdere besluitvorming en planuitwerking. De opmerkingen in dit hoofdstuk hebben geen betrekking op ontbrekende essentiële informatie.

### 2.1 MER en ontwerpbestemmingsplan

Het MER is ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan “Middengebied Zuidplaspolder 1”. Dit plan gaat over een gedeelte van de voorgenomen ontwikkeling, maar niet over het gehele voornemen. De gemeente geeft aan dat er twee bestemmingsplannen worden opgesteld: één voor het ontwikkelgebied en één voor de overige delen van het plangebied. Binnen het tweede plan vallen de deelgebieden Groene Schakel, Groene Waterparel en de agrarische zone langs de N219. De gemeente gaat hier volgens het MER ‘conserverend’ mee om, met enkele uitzonderingen zoals de geplande ecologische verbindingzone die door dit deelgebied loopt.

De Commissie heeft het tweede (ontwerp)bestemmingsplan niet bij de beoordeling kunnen betrekken. Zij kan daarom niet beoordelen of dit aansluit bij de informatie in het MER. ‘Positieve effecten’ die aan de integrale ontwikkeling worden toegeschreven worden nog niet bereikt met de vaststelling van het eerste bestemmingsplan.<sup>5</sup> De realisatie van de robuuste ecologische verbindingzone en de Groene Waterparel zijn afhankelijk van het tweede bestemmingsplan. De Commissie gaat ervan uit dat de in het MER beschreven ambities en de optimalisatie van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid ook in het tweede bestemmingsplan opgenomen zullen worden.

### 2.2 Onderbouwing en consequenties locatiekeuze

Het plan voor woningbouw op deze locatie heeft een lange historie. Op verschillende momenten en op verschillende beleidsniveaus zijn hierover in het verleden besluiten genomen. Tegelijkertijd zijn de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling de laatste jaren steeds meer zichtbaar en zijn de inzichten over de ontwikkeling daarvan sterk gewijzigd. Het beleid voor het omgaan met klimaatverandering is op internationaal en nationaal niveau sterk in ontwikkeling. In het licht hiervan heeft de Commissie geadviseerd om de locatiekeuze in het MER te onderbouwen tegen de achtergrond van de huidige kennis over klimaatverandering, gewijzigd beleid en de waarneembare gevolgen van klimaatverandering.

In het MER wordt voor de onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar het provinciale beleid, waarvoor een separate m.e.r.-procedure is doorlopen.<sup>6</sup> Daarmee wordt de geschiktheid van het plangebied voor de bouw van woningen, bedrijventerrein en

---

<sup>5</sup> Ook de zienswijze van het Platform Mooi Zuidplas gaat hier op in.

<sup>6</sup> In 2022 heeft de provincie Zuid-Holland het provinciale omgevingsbeleid voor het middengebied Zuidplaspolder herzien en daarvoor een plan-MER opgesteld. Informatie over het ‘provinciale MER’ en de adviezen van de Commissie daarover is te vinden door nummer 3613 in te voeren in het zoekvak op [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl).



bijbehorende voorzieningen niet ter discussie gesteld. De actuele kennis over klimaatverandering is in dit MER vooral ingezet bij de invulling van de alternatieven, de beoordeling van effecten en het formuleren van extra maatregelen (zie paragraaf 2.3.1 en 2.4.1 van dit advies). De Commissie kan dit vanuit het perspectief van de gemeente Zuidplas volgen, aangezien de discussie over de geschiktheid van locaties voor woningbouw in het licht van klimaatverandering vooral op rijks- en provinciaal niveau plaats dient te vinden.

In het MER is veel aandacht besteed aan de kwetsbaarheid van het gebied voor de gevolgen van klimaatverandering. Hieruit spreekt het bewustzijn dat deze locatie speciale aandacht vraagt. Desondanks heeft de locatiekeuze onomkeerbare gevolgen. Verschillende (woningbouw)ontwikkelingen in 'laag Nederland', waaronder de realisatie van het Vijfde Dorp, hebben cumulatieve gevolgen. De mogelijkheden om in de toekomst in het plangebied en de omgeving daarvan andere keuzes te maken – bijvoorbeeld op grond van 'water en bodem sturend' – worden daardoor gereduceerd. De keuze voor deze locatie kan nu en in de toekomst noodzaken tot grote investeringen om de veiligheid in het Middengebied en van 'dijkkring 14'<sup>7</sup> in het algemeen duurzaam te garanderen.

## 2.3 Alternatieven en voorkeursalternatief

### 2.3.1 Thematische alternatieven

De realisatie van 8.000 woningen, 65 hectare bedrijventerrein en bijbehorende voorzieningen en infrastructuur heeft grote gevolgen voor het plangebied en de omgeving. De ligging van het plangebied in de diepe polder vraagt om toekomstbestendige oplossingen. Daarnaast gelden voor dit gebied ook andere ambities. In het MER zijn vier alternatieven vergeleken waarmee de 'hoeken van het speelveld' voor de gemeente zijn verkend. Daarmee is ook onderzocht in hoeverre verschillende ambities realiseerbaar zijn met de gebiedsontwikkeling.

Over de ontwikkeling van deze alternatieven en de beschrijving en beoordeling van de effecten heeft de Commissie een [tussentijds toetsingsadvies](#) uitgebracht. Daarin constateerde de Commissie dat deze verkenning veel belangrijke informatie heeft opgeleverd. De alternatieven zijn duidelijk onderscheidend, omdat elk van de alternatieven uit gaat van een andere opgave voor het gebied: klimaatbestendigheid, duurzame mobiliteit, duurzaamheid en circulariteit en de groen-blauwe structuur. De alternatieven zijn uitgebreid beschreven en onderbouwd in bijlage 4 en overzichtelijk samengevat in hoofdstuk 5 van het MER. De meerwaarde van deze alternatieven is vooral, dat dit extra uitgangspunten en maatregelen oplevert voor optimalisatie van het plan vanuit de verschillende opgaven. Dit is terug te zien in het VKA, waarin veel van deze opties voor optimalisatie zijn overgenomen.

---

<sup>7</sup> Dijkkring 14 is de aaneengesloten ring van dijken, duinen en sluizen die de Randstad moet beschermen tegen het water vanuit de Noordzee, de Nieuwe Waterweg en de grote rivieren.

## **Basisalternatief**

Het basisalternatief is op hoofdlijnen gebaseerd op het Masterplan Ontwikkeling Zuidplaspolder, vastgesteld door de gemeenteraad in 2021. Op basis van dit Masterplan is een bestuurlijke overeenkomst tussen de verschillende betrokken partijen vastgesteld.<sup>8</sup>

Het MER (tabel in paragraaf 7.2) maakt duidelijk dat met het basisalternatief de hoge ambities van het Masterplan niet allemaal gerealiseerd kunnen worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor waterkwaliteit- en kwantiteit en duurzame energie en circulariteit.

## **Alternatief klimaatrobuust**

In het MER en de deelrapportage 'water, bodem en klimaat' is ruimschoots aandacht besteed aan de kwetsbaarheid van het plangebied voor de gevolgen van klimaatverandering. Daarbij is ook naar de gevolgen op lange termijn (tot 2100) gekeken.

In het basisalternatief waren al diverse maatregelen opgenomen met het oog op een klimaatbestendige inrichting, zoals verhoging van waterpeilen – wat leidt tot het stoppen van bodemdaling – en realisatie van waterberging. In het alternatief 'maximaal klimaatrobuust' is op basis van de bovengenoemde analyses een aantal extra maatregelen opgenomen, zoals verdere verhoging en flexibel maken van waterpeilen, vergroting van de waterbergingscapaciteit, verhoogde aanleg van wegen voor evacuatie, waterrobuuste inrichting van gebouwen<sup>9</sup> en infrastructuur en realisatie van voldoende koelplekken. Het alternatief geeft daarmee een waardevol inzicht in de opgave die klimaatverandering met zich meebrengt. Het biedt ook concrete aanknopingspunten om water en bodem sturend te laten zijn bij de ontwikkeling. Een groot deel van de maatregelen is overgenomen in het VKA.

## **Alternatief duurzame mobiliteit**

In het basisalternatief waren al uitgangspunten opgenomen, om te zorgen dat de realisatie van de woningen en bedrijven niet tot (vergroting van) mobiliteitsknelpunten zou leiden. Daarbij is ook aandacht besteed aan de 'modal shift'<sup>10</sup>, dat wil zeggen dat autoverkeer wordt verminderd ten opzichte van andere, duurzamere vervoerwijzen, zoals OV, fiets en deelmobiliteit.

In het alternatief 'duurzame mobiliteit' is een reeks extra maatregelen opgenomen om het autogebruik verder terug te dringen. Een deel van de maatregelen kan door de gemeente worden genomen, voor andere maatregelen zijn andere partijen (provincie, rijk) aan zet. Zo is gekeken naar een extra HOV-lijn, het realiseren van 1 of 2 treinstations, een relatief lage parkeernorm in buurten in combinatie met gebundeld parkeren aan de rand van het dorp, aanleggen van (vrijliggende) (snel)fietsroutes en aanhouden van lage snelheden (15 km/uur in woonbuurten; andere wegen 30 km/uur). De Commissie vindt deze maatregelen logisch en passend bij de mobiliteitsvraagstukken die in het Middengebied te verwachten zijn. De

---

<sup>8</sup> De Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder is een overeenkomst tussen de gemeente Zuidplas, de Grondbank RZG Zuidplas en de provincie Zuid-Holland en is vastgesteld op 1 juli 2021. De Grondbank RZG Zuidplas is opgericht door de provincie en verschillende gemeenten, met als doel het aankopen van gronden voor de realisatie van de woningen en bedrijventerrein.

<sup>9</sup> Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld dat woningen zo worden ingericht dat de onderste verdiepingen bestand zijn tegen overstrooming of door te bouwen op palen.

<sup>10</sup> Met 'Modal split' wordt bedoeld de verdeling van verplaatsingen over verschillende vervoerwijzen. Modal shift slaat op de verandering daarin.

maatregelen moeten leiden tot een 'modal shift' in, van en naar het plangebied van 15% (in het basisalternatief is uitgegaan van 5%).

Daarmee levert dit alternatief een duidelijke meerwaarde voor realisatie van een duurzamere bereikbaarheid en verbeterde verkeersveiligheid binnen het plangebied. De verbetering van de verkeersveiligheid hangt samen met de realisatie van vrijliggende fietspaden, ruimhartige toepassing van ongelijkvloerse kruisingen, verlaging van de snelheid en gedeeltelijk weren van toegang van auto's in buurten. Knelpunten in het grotere studiegebied voor autobereikbaarheid blijven bestaan of nemen toe. De (toename van deze) knelpunten zijn alleen op te lossen door forse investeringen in de hoofdinfrastructuur en door duurzame mobiliteit ook in de andere kernen binnen de gemeente en in omliggende gemeentes te stimuleren.<sup>11</sup>

### **Alternatief circulair/duurzame energie**

Het alternatief 'circulair/duurzame energie' verkent de mogelijkheden om tot een duurzame inrichting van het gebied te komen. Het bevat mogelijke maatregelen op de onderwerpen energie, grondverzet, materialengebruik en afvalwater, zoals:

- een energieneutrale of energieleverende gebiedsontwikkeling, door de combinatie van zonnepanelen op daken en in zonneparken, aquathermie en windturbines. Ook worden mogelijkheden verkend voor opslag van energie met batterijen en/of opslag in de vorm van waterstof;
- aanvoer van zand/grond per schip (via Hollandsche IJssel) en pijpleiding, in combinatie met lokale energieopwekking;
- keuze voor modulair bouwen in hout; het MER geeft aan dat dit over een periode van 100 jaar leidt tot halvering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, ten opzichte van de momenteel gangbare manier van bouwen;
- maatregelen om regenwater zoveel mogelijk op te vangen binnen het gebied.

De Commissie constateert dat de voorstellen voor realisatie van duurzame bedrijventerreinen voorsnog weinig zijn uitgewerkt. De ideeën voor energieopwekking en -gebruik en materialengebruik zijn gebaseerd op complexe innovaties op een schaal waarmee nog weinig ervaring is opgedaan. Dit geldt bijvoorbeeld de realisatie van een balans tussen lokale opwek en gebruik van energie door middel van lokale opslag. Ook staan de omgevingseffecten van een aantal van deze ideeën nog ter discussie (bijvoorbeeld de effecten van grootschalige houtoogst uit bestaande bossen op biodiversiteit en de effecten op bosbeleving in het nieuwe Willem I-bos).<sup>12</sup>

### **Alternatief groen-blauw raamwerk**

In het basisalternatief zijn – vanuit de ambities voor natuur en water – al diverse maatregelen opgenomen waarmee de groen-blauwe structuur in het gebied verbetert. Zo worden verschillende natuurgebieden, groenzones en een park gerealiseerd en worden waterpeilen

---

<sup>11</sup> Aangegeven is dat de gemeente Zuidplas momenteel een nieuwe mobiliteitsvisie formuleert die mede geïnspireerd is door de duurzame mobiliteitsverkenning voor het Vijfde Dorp. De gemeente heeft in juni 2023 een 'Deelovereenkomst Mobiliteit' ondertekend met de provincie Zuid-Holland, gemeente Gouda en gemeente Rotterdam. Daarin zijn afspraken over de uitwerking van mobiliteitsmaatregelen en monitoring vastgelegd. Deze deelovereenkomst is niet door de Commissie beoordeeld.

<sup>12</sup> De analyse in het MER maakt duidelijk dat vrijwel alle benodigde hout moet worden aangeleverd van buiten het plangebied, inclusief buitenland. Er zal in de (inter)nationale houtmarkt steeds meer vraag ontstaan en concurrentie zijn met andere bouwprojecten met soortgelijke ambities. De mogelijkheid om hout te oogsten in het Koning Willem I – bos in het plangebied is pas over enkele decennia aan de orde.



verhoogd en flexibel gemaakt. Daarmee worden in het Middengebied duidelijke keuzes gemaakt ten gunste van natuur en water (kwaliteit en kwantiteit).

In het alternatief 'groen-blauw raamwerk' wordt de geplande ecologische verbindingzone verbreed en verdubbeld langs de Vierde Tocht en door de Groene Schakel. De kans op ecologische uitwisseling neemt daardoor toe. Daarnaast worden maatregelen genomen om de waterkwaliteit en biodiversiteit te verbeteren, bijvoorbeeld door aanleg van helofytenfilters en natuurvriendelijke oevers. De Commissie vindt dat dit alternatief goed invulling geeft aan de mogelijkheden voor (de relatie tussen) natuur en water in dit gebied. Hierbij is wel van belang dat ruimtelijke reserveringen worden gedaan en dat heldere ecologische maatstaven worden aangehouden (zie verder paragraaf 2.4.3 van dit advies).

### 2.3.2 Voorkeursalternatief

In hoofdstuk 7 van het MER staat een beschrijving van het voorgestelde voorkeursalternatief (VKA). In paragraaf 7.2 is in een tabel aangegeven welke elementen uit de vier alternatieven zijn voorgesteld om in het VKA op te nemen. Uit paragraaf 7.3 blijkt dat het College op een aantal onderdelen daarvan is afgeweken. In tabel 7.4 is aangegeven waar deze afwijkingen uit bestaan en wat hiervan de reden is. Enkele belangrijke keuzes zijn:

- het realiseren van extra zonnepanelen in plaats van windturbines. Daardoor zal de ontwikkeling waarschijnlijk niet 'energieleverend' zijn.<sup>13</sup>
- Het hanteren van een minder strenge norm voor 'restzetting'<sup>14</sup> (maximaal 10–20 cm in 30 jaar in plaats van maximaal 10 cm in 60 jaar). Daardoor is in de toekomst vaker ophoging nodig.
- de (voorlopig) verhogen van de parkeernorm naar 1,1 in plaats van minder dan 1 (0,1 dicht bij huis, 0,9 of maximaal 1,0 in de mobiliteitshubs). Aangegeven is dat later alsnog kan worden overgegaan op een lagere norm. In tabel 7.1 van het MER staat dat de lage parkeernorm bij voorkeur direct ingevoerd wordt, omdat later invoeren betekent dat gedragsverandering nodig is om mensen uit de auto te krijgen.<sup>15</sup>

In het tussentijdse advies over het concept-MER heeft de Commissie enkele aanbevelingen gegeven voor de samenstelling van het VKA en de effectbeoordeling daarvan. In algemene zin constateert de Commissie dat deze aanbevelingen goed zijn overgenomen. In de volgende paragrafen gaat zij hier nader op in. Destijds concludeerde de Commissie dat voor de realisatie van het VKA samenwerking tussen de verschillende partijen<sup>16</sup> cruciaal zal zijn. De ambities kunnen alleen worden gerealiseerd als alle partijen medeverantwoordelijk zijn voor de uitwerking van (de ambities van) het plan. Deze conclusie blijft nadrukkelijk gelden.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Hier komt bij dat het Rijk onlangs afspraken heeft gemaakt met provincies, gemeentes en waterschappen die er toe leiden dat het realiseren van zonneparken en -weiden op landbouw- en natuurgronden alleen onder strikte voorwaarden mogelijk wordt. Dit is een aandachtspunt voor de verdere uitwerking en kan leiden tot andere afwegingen over de energiebalans. Zie ook paragraaf 2.4.4. van dit advies.

<sup>14</sup> Restzetting is de zetting die zich voordoet in een bepaalde periode na realisatie.

<sup>15</sup> In enkele zienswijzen wordt ingegaan op de onzekerheid over de te hanteren parkeernormen voor verschillende doelgroepen en activiteiten (verschillende woonvormen en (sport) voorzieningen). Het bestemmingsplan geeft hierover nog geen uitsluitsel. De verdere uitwerking hiervan zal van invloed zijn op de ontwikkeling van 'duurzame mobiliteit'.

<sup>16</sup> Vooral gemeente, provincie en hoogheemraadschap, maar ook de toekomstige natuurbeheerder(s), diverse particuliere eigenaren en marktpartijen. Denk aan OV bedrijven, ondernemers, private eigenaren in het gebied.

<sup>17</sup> Uit de zienswijze van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard blijkt dat er zorgen bestaan over enkele uitgangspunten en keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt. Het hoogheemraadschap stelt dat daarmee niet aan alle vastgelegde ambities wordt voldaan. Zie ook paragraaf 2.4.1. van dit advies.

Daarom herhaalt de Commissie de aanbeveling om te zorgen voor bestuurlijke en waar mogelijk juridisch planologische vastlegging van de keuzes, ruimtelijke reserveringen (voor het verkeer en vervoer-, water- en natuursysteem) en gedeelde verantwoordelijkheid. Ook kunnen specifieke regels of voorwaarden worden gesteld bij de aanbesteding. In het deelrapport duurzaamheid<sup>18</sup> wordt onder andere gesproken over het hanteren van een puntensysteem, waarmee aanbestedingsvoorstellen beoordeeld kunnen worden. De Commissie beveelt aan om zo precies mogelijk aan te geven wat de minimum eisen zijn op ieder van de onderdelen in dat systeem, welke onderdelen elkaar mogen 'compenseren' en wat de minimum totaalscore moet zijn. Tijdige uitwerking hiervan en discussie hierover is van belang om de gewenste ontwikkeling te kunnen sturen.

## 2.4 Effectbeoordeling

### 2.4.1 Klimaatadaptatie, water en bodem

Zoals aangegeven in het tussentijdse advies geeft het MER veel informatie over de kwetsbaarheid van het plangebied voor de gevolgen van klimaatverandering. Daarbij is ook naar de gevolgen op lange termijn (2100) gekeken. Zowel de gevolgen van zeespiegelstijging en bodemdaling als de toenemende kans op lagere waterstanden en watertekort zijn daarin onderzocht. Voor zeespiegelstijging is uitgegaan van scenario's waarin de zeespiegel in 2100 met 0,54 tot 1,21 meter zal zijn gestegen. Op basis van de meest recente inzichten is ook naar een situatie gekeken waarbij de zeespiegel met 2 meter stijgt. Ook is in beeld gebracht wat een 'Limburg 2021-achtige' zeer extreme bui tot gevolg zou hebben, rekening houdend met een maalstop.<sup>19</sup>

#### **Eisen voor (rest)zetting**

Zoals in paragraaf 2.3.2 van dit advies aangegeven is op basis van de effectbeoordeling voorgesteld om een strenge norm voor 'restzetting' op te nemen, namelijk maximaal 10 cm in 60 jaar. Uit paragraaf 7.3 van het MER blijkt dat het college in het uiteindelijke VKA om financiële redenen heeft gekozen voor een iets minder strenge eis van maximaal 10 cm in 30 jaar.<sup>20</sup> De gevolgen van deze aanpassing zijn in het MER beschreven: het VKA scoort hierdoor negatief (in plaats van licht positief) op het criterium zetting.

Dit betekent onder andere dat in de toekomst vaker ophoging nodig zal zijn ten behoeve van woningen, andere gebouwen, infrastructuur en 'kunstwerken'. Het leidt daarmee tot een zekere afwenteling van gevolgen en kosten op toekomstige generaties.<sup>21</sup> In haar zienswijze geeft het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard aan dat deze keuze niet past bij de ambities voor het Vijfde dorp, en dat hiermee niet wordt voldaan aan het Convenant

<sup>18</sup> Deelrapport duurzaamheid bij het Milieueffectrapport

<sup>19</sup> Hiermee wordt bedoeld een neerslaghoeveelheid van 200mm in 48 uur, vergelijkbaar met de neerslaghoeveelheid in Zuid-Limburg in juli 2021, die model staat voor een zeer extreme situatie.

<sup>20</sup> Uit paragraaf 8.4.5. van het MER blijkt dat rekening moet worden gehouden met een gemiddelde autonome bodemdaling van 5 mm/jaar en een daling van 2 mm/jaar op de kreekrug. In 30 jaar moet dus rekening gehouden worden met een extra daling van 15 cm en op de kreekrug van 6 cm. De zienswijze van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard wijst hier ook op en stelt dat de gestelde restzettingseis inclusief autonome bodemdaling zou moeten zijn.

<sup>21</sup> Zie ook de recente uitspraken van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) over de gevolgen van klimaatrisico's voor (potentiële) woningeigenaren.

Klimaatadaptief Bouwen.<sup>22</sup> De Commissie beveelt aan om deze consequenties te betrekken bij de besluitvorming over de bestemmingsplannen en het hoogheemraadschap nadrukkelijk te betrekken bij de nadere uitwerking en monitoring.

### **Effecten op waterveiligheid**

In het tussentijdse advies over het concept-MER heeft de Commissie aangegeven dat de effectbeoordeling van het aspect waterveiligheid wellicht een te rooskleurig beeld geeft. In het definitieve MER is ervoor gekozen om de referentiesituatie voor dit specifieke aspect aan te passen. Voor deze beoordeling is aangenomen dat de woningbehoefte vast staat en dus óf in het Middengebied, óf elders in de regio zal plaatsvinden. Daarom is een referentie gekozen waarin een 'traditionele' woonwijk wordt gebouwd met beperkt oog voor waterveiligheidsdoelen. De Commissie ziet dit als een gedeeltelijke verbetering. De beoordeling met een (zeer) positieve score wekt echter nog altijd de suggestie dat de waterveiligheid in het gebied netto verbetert. Het VKA bevat veel maatregelen om de risico's zoveel mogelijk te beperken, maar het overstromingsrisico zal in het gebied toenemen, aangezien er meer woningen (en bewoners) blootgesteld worden aan forse waterdieptes in het geval van een overstroming.

De Commissie beveelt aan om dit uitgangspunt mee te nemen in de verdere uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling. Het deelrapport water, bodem en klimaat geeft aan dat nog onderzoeken uitgevoerd zullen worden met het oog op potentiële extra maatregelen.

## **2.4.2 Verkeer en verkeersgerelateerde effecten**

Bij de beoordeling van het alternatief Duurzame Mobiliteit is ervan uitgegaan dat een verschuiving van autogebruik naar andere vervoerwijzen (OV, fiets, deelmobiliteit) van 15% mogelijk is. In haar tussentijdse advies gaf de Commissie aan dat deze aanname nog erg onzeker is. Dit komt onder andere omdat hiervoor vroegtijdig gerichte investeringen in het OV- en fietsnetwerk nodig zijn. Daarvoor is de gemeente afhankelijk van andere partijen.

Hoewel in het VKA veel elementen uit het alternatief Duurzame Mobiliteit zijn overgenomen is bij de beoordeling van het VKA uitgegaan van een 'voorzichtige aanname' van 5%, conform het uitgangspunt in het basisalternatief. Dat zorgt ervoor dat de effectbeoordeling niet te positief wordt voorgesteld en dat de 'worst case' effecten in ieder geval in beeld zijn. Aangegeven is dat een nieuw 'multimodaal' model wordt ontwikkeld en dat momenteel gewerkt wordt aan een gemeentebrede mobiliteitsvisie. Op basis van nadere detaillering en analyse kan alsnog blijken dat een hoger percentage mogelijk is. Dat zal uiteindelijk kunnen leiden tot positievere effecten op verkeersveiligheid en leefkwaliteit (geluid, luchtkwaliteit).

Het MER geeft terecht aan dat geen van de alternatieven de bestaande en in de toekomst te verwachten problemen met de verkeersafwikkeling op het wegennet rond het Middengebied oplost. Verder laat het MER, op basis van de deelrapporten Mobiliteit en Akoestiek, zien dat alle onderzochte alternatieven leiden tot een toename van geluidhinder (wegverkeerslawaai en industrielawaai). Aangegeven is dat bij de verdere uitwerking van de bedrijventerreinen aandacht zal worden besteed aan het beperken van het industrielawaai, door middel van

---

<sup>22</sup> Het Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland is ondertekend door een groot aantal publieke en private partijen. Hierin zijn ambities vastgelegd om te zorgen dat nieuwbouwlocaties in de provincie bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering.

zonering. Verder is aangegeven dat het VKA voor de vaststelling van het bestemmingsplan getoetst is aan wet- en regelgeving, op basis van nader akoestisch onderzoek. Dit heeft geleid tot extra maatregelen (zoals snelheidsverlaging en geluidreducerend wegdek). Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat voor enkele woningen hogere grenswaarden zullen worden verleend. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen beveelt de Commissie aan om bij de verdere uitwerking expliciet aandacht te besteden aan de toename van geluidhinder op bestaande woningen en mogelijke mitigerende maatregelen daarvoor.<sup>23</sup>

### 2.4.3 Natuur, landschap en ruimtelijke kwaliteit

#### Groen-Blauw Raamwerk

In haar tussentijdse advies heeft de Commissie aangegeven dat het alternatief Groen-Blauw Raamwerk goed invulling geeft aan de mogelijkheden voor (de relatie tussen) water en natuur in dit gebied. Daarbij gaf zij aan dat de mate waarin en de manier waarop deze worden opgenomen in het VKA sterk bepalend zullen zijn voor het halen van de ambities.

In dit verband wees de Commissie erop dat de natuurbeheertypen kruiden- en faunarijk grasland<sup>24</sup> en 'ruigteveld' nauwelijks een bruikbare maatstaf bieden voor ecologische ontwikkeling en kwaliteit. Grote oppervlakten van het natuurbeheertype kruiden- en faunarijk grasland bestaan in de praktijk uit Engels raaigrasweiden met een lage biodiversiteit. Doelen voor ecologische kwaliteit kunnen daardoor ondersneeuwen in de planuitwerking. De Commissie constateert dat haar aanbevelingen op dit onderdeel zijn overgenomen bij de ontwikkeling van het VKA.<sup>25</sup> Voor de verdere uitwerking hiervan is vooral de provincie Zuid-Holland aan zet.

#### Landschap en ruimtelijke kwaliteit

Het MER maakt duidelijk dat de ontwikkeling van het Middengebied grote gevolgen heeft voor het landschap en de openbare ruimte. De huidige openheid verdwijnt grotendeels, door de realisatie van het Vijfde Dorp, de uitbreiding van bedrijventerrein en de realisatie van natuur (vooral het Koning Willem I bos). Daar staat tegenover dat de ontwikkeling kansen biedt voor het realiseren van robuuste groengebieden en verbindingen. Ten opzichte van het oorspronkelijke Masterplan voor het Middengebied is dit positief.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Verschillende zienswijzen wijzen op mogelijke onjuistheden in de uitgangspunten van de aanvullende geluidberekeningen (Deelrapport geluid Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder I). In de zienswijzen wordt gesteld dat de gebruikte verkeersintensiteiten op de N219 Zuid in deze dberekeningen mogelijk niet overeenkomen met de verkeersontwikkeling volgens de deelrapportage mobiliteit. Ook worden vragen gesteld over het gehanteerde studiegebied. Daardoor zou de (cumulatieve) geluidbelasting voor sommige woningen in het nadere akoestische onderzoek onderschat kunnen zijn. Dit is vooral van belang voor bewoners van de dicht langs de N219 gelegen Eerste Tochtweg, waar in de huidige situatie al sprake is van een hoge (cumulatieve) geluidbelasting.

<sup>24</sup> In het concept-MER werd geconstateerd dat in het gebied direct ten noorden van het plangebied de verbindingzone is ingevuld als kruiden- en faunarijk grasland, natuurbeheertype N12.02. Daarop werd voorgesteld dit natuurdoel door te trekken naar de verbindingzones in het plangebied.

<sup>25</sup> In paragraaf 8.2.9 van het MER staat: "Om het groen-blauwe netwerk in het Middengebied optimaal in te richten voor de beoogde soorten, is een gevarieerde natuurontwikkeling nodig. Dat betekent dat alleen richten op kruiden- en faunarijk grasland niet voldoende is. Vanuit de basis van dit natuurtype moet gezocht worden naar zoveel mogelijk variatie in natte/droge gebieden, moeraszones, structuurrijke gebieden en hooilanden".

<sup>26</sup> In het MER krijgt het VKA dezelfde (negatieve) score voor landschap als het basisalternatief. Dit lijkt te komen doordat er geen expliciete waardering van de kwaliteiten van het bestaande landschap is aangegeven. 'Openheid' wordt daardoor als

De Commissie merkt op dat het gebied de status ‘welstand vrij’ heeft. Dit vindt de Commissie op basis van de huidige situatie begrijpelijk. Gezien de omvang van het nieuwe dorp bestaat echter het risico dat een gefaseerde en in deelprojecten opgesplitste uitvoering niet tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit leidt. Daarom beveelt de Commissie aan om een kwaliteitskader te ontwikkelen voor de architectuur en de openbare ruimte, uitgaande van één samenhangende beeldkarakteristiek voor bijvoorbeeld ‘een duurzaam dorp’ en omgeving.

#### 2.4.4 Duurzaamheid en circulariteit

Het alternatief Circulair/Duurzame Energie is in het MER zeer positief beoordeeld. In het VKA zijn verschillende elementen uit dit alternatief overgenomen, waardoor ook het VKA positief scoort. Zoals aangegeven in het tussentijdse advies is de effectbeoordeling op deze aspecten gebaseerd op een groot aantal onzekere aannames. Rond de thema's energie en gebruik van circulaire bouwmaterialen zijn er namelijk nog verschillende keuzes te maken. Uit het MER blijkt dat deze deels wel verder bestudeerd worden, maar de uiteindelijke effecten zijn nog niet met zekerheid te bepalen.

De Commissie beveelt aan om deze onderwerpen meer aandacht te geven in het monitoringsplan. Aspecten als industriële symbiose op de bedrijventerreinen<sup>27</sup>, flexibele ruimtelijke en bouwkundige inrichting, materiaalkeuze en klimaatadaptief bouwen zijn nog niet of nauwelijks in indicatoren uitgewerkt voor monitoring. Ook op het vlak van energieopwekking, -gebruik en -opslag is monitoring en evaluatie van belang.<sup>28</sup>

## 2.5 Monitoring

In hoofdstuk 10 van het MER is ingegaan op borging van maatregelen, leemten in kennis en op monitoring. Tabel 10.1 geeft systematisch aan welke maatregelen vragen om monitoring, bijvoorbeeld omdat de effectiviteit daarvan nog onzeker is of omdat nog nader onderzoek wordt uitgevoerd.

Met het oog op onzekerheden in effecten en het behalen van de ambities wordt een monitoringsplan ontwikkeld. Uit paragraaf 10.4 van het MER blijkt dat vooral aandacht uit zal gaan naar verkeersintensiteiten, bodem, grond- en oppervlaktewater, energiegebruik en natuur/biodiversiteit.

---

een absolute waarde gezien. Een goede inpassing kan leiden tot positieve effecten, bijvoorbeeld doordat snelwegen en bedrijfsgebouwen worden afgeschermd en meer variatie in landschap en beplanting.

<sup>27</sup> Hiermee wordt bedoeld onderlinge koppeling van bedrijven: delen van faciliteiten, warmteproductie van de één wordt gebruikt door de ander, gebruik van afvalwater voor koeling, gezamenlijk vervoer et cetera.

<sup>28</sup> Zoals eerder aangegeven heeft het Rijk onlangs afspraken gemaakt met provincies, gemeentes en waterschappen die er toe leiden dat het realiseren van zonneparken en -weiden op landbouw- en natuurgronden alleen onder strikte voorwaarden mogelijk wordt. Dit is een aandachtspunt voor de verdere uitwerking en besluitvorming, omdat het gevolgen heeft voor de realisatie van de ‘energiebalans’. De zienswijze van het Platform Mooi Zuidplas wijst er op dat de effecten van windturbines gunstiger zijn dan van zonnenvelden, vanwege de grote ruimtevraag en omdat in de huidige situatie al windturbines langs de snelweg aanwezig zijn.

Aansluitend bij de opmerkingen in voorgaande paragrafen en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen beveelt de Commissie aan om in het monitoringsprogramma daarnaast expliciet aandacht te besteden aan:

- verkeersveiligheid (vooral het ontstaan van 'black spots'<sup>29</sup>), in de context van langdurige grootschalige bouwactiviteiten en het nog ontbreken van een bij de voorgenomen ontwikkeling van het Vijfde Dorp passende kwalitatief hoogwaardige fietsinfrastructuur;
- geluidhinder op bestaande geluidgevoelige bestemmingen, ten gevolge van de toename van het wegverkeer in het Middengebied en de omringende (doorgaande) wegen;
- de ontwikkeling van de 'groenblauwe gebieden', zowel in de Groene Schakel als het Koning Willem I-bos.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Een verkeersonveilige locatie – een 'blackspot' – is een locatie waar relatief veel ongevallen plaatsvinden.

<sup>30</sup> In enkele zienswijzen worden zorgen geuit over de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen bij het Koning Willem I-bos, die ten koste kunnen gaan van de ontwikkeling van natuur en landschap.



## **BIJLAGE 1: Projectgegevens toetsing**

### **Toetsing door de Commissie**

De Commissie bestaat uit een werkgroep van deskundigen. Deze werkgroep beoordeelt of het MER de benodigde milieu-informatie bevat en of deze juist is. Als er informatie ontbreekt of onjuist is, beoordeelt de Commissie of zij die essentieel vindt. Dat is het geval als aanvullende informatie in haar ogen kan leiden tot andere afwegingen. Dan adviseert de Commissie de ontbrekende of gecorrigeerde informatie alsnog beschikbaar te stellen, voordat het besluit wordt genomen. Om zich goed op de hoogte te stellen van de situatie heeft de werkgroep in een eerder stadium het gebied bezocht waar milieugevolgen kunnen optreden. Meer informatie over de [Commissie](#) en over haar [werkwijze](#) vindt u op onze website.

### **Samenstelling van de werkgroep**

Bij dit project bestaat de werkgroep uit:

Ruwan Aluvihare BA. MDip LA

dr. Hasse Goosen

prof. dr. ir. Rob van der Heijden

drs. Pieter Jongejans (secretaris)

drs. Allard van Leerdam

drs. Marieke van Rhijn (voorzitter)

### **Besluiten waarvoor dit milieueffectrapport is opgesteld**

Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder I en II

(bestemmingsplan II heeft nog niet ter inzage gelegen en is niet bij dit advies betrokken)

### **Waarom wordt hiervoor een milieueffectrapport opgesteld?**

Voor activiteiten die grote milieugevolgen kunnen hebben, kan in Nederland een MER vereist zijn. Onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage geven aan om welke [activiteiten](#) het gaat. Voor deze procedure gaat het in ieder geval om de activiteit D11.2, “stedelijke ontwikkeling”. Daarom is een plan-MER opgesteld.

### **Bevoegd gezag besluiten**

De gemeenteraad van Zuidplas.

### **Initiatiefnemer besluiten**

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zuidplas.

### **Heeft de Commissie ook zienswijzen en adviezen bij haar advies betrokken?**

De Commissie heeft alle zienswijzen en adviezen gelezen die het bevoegd gezag tot en met 24 oktober 2023 heeft toegestuurd. Ze heeft ze in haar advies verwerkt, voor zover relevant voor het MER.

### **Waar vind ik de stukken die de Commissie heeft beoordeeld?**

U vindt de projectstukken die bij het advies zijn gebruikt, door op [www.commissierner.nl](http://www.commissierner.nl) projectnummer [3588](#) in te vullen in het zoekvak.

**Commissie voor de milieueffectrapportage**  
A. v. Schendelstraat 760  
3511 MK Utrecht

t 030-2347666  
e [mer@eia.nl](mailto:mer@eia.nl)  
w [commissiemer.nl](http://commissiemer.nl)

