

Toetsingskader Groene Schakel

Het gemeentelijk toetsingskader Groene Schakel is een gemeentelijk toetsingskader dat tot doel heeft om de ruimtelijke, landschappelijke en milieukundige kwaliteit te verbeteren in de Groene Schakel door in ruil voor de beëindiging en sloop van glastuinbouwbedrijven en bedrijfsbebouwing de bouw van woningen op passende locaties toe te staan en door bij bedrijfsuitbreiding in de Groene Schakel te kijken naar het verwijderen van bebouwing of verharding elders.

1. Inleiding

De gemeente wil, samen met de provincie, de ruimtelijke kwaliteit in de Groene Schakel verbeteren. Met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van de herkenbaarheid van het open polderlandschap. Hierbij denkt de gemeente, samen met de provincie, o.a. aan het saneren van kassen en agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit voor de (agrarische) ondernemer financieel haalbaar te maken gold voorheen de regeling Ruimte-voor-Ruimte.

Deze regeling hield in dat agrarische bedrijfsgebouwen en tuinbouwkassen gesloopt werden en dat in ruil hiervoor medewerking verleend wordt om op hetzelfde perceel of elders in het (buiten)gebied rondom het nieuwe dorp een of meerdere burgerwoningen te realiseren.

Na het slopen van bedrijfsgebouwen en/of tuinbouwkassen kon ook de bestemming van de eventueel aanwezige bedrijfswoning(en) veranderd worden in burgerwoning, wat een waardestijging tot gevolg had.

De officiële Ruimte-voor-Ruimte regeling van de provincie Zuid-Holland is komen te vervallen. In de nu van toepassing zijnde Omgevingsverordening Zuid-Holland is wel een Regeling verbetering ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Bij de regeling verbetering ruimtelijke kwaliteit wordt nog regelmatig de systematiek van de voormalige Ruimte-voor-Ruimte regeling gebruikt.

Met het vaststellen van het Masterplan Middengebied in 2021 is de ambitie uitgesproken om in de Groene Schakel een transformatie tot stand te brengen. Het uitgangspunt is om het bestaand bebouwd oppervlak in de Groene Schakel te verminderen.

Hiervoor is door de gemeenten in samenspraak met de Provincie een toetsingskader opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen voor Ruimte-voor-Ruimte woningen in het Middengebied dienen te voldoen aan dit toetsingskader. Dit toetsingskader geeft het houvast voor een initiatiefnemer om in aanmerking te komen voor de Regeling ruimtelijke kwaliteit van de provincie Zuid-Holland.

Naast de Ruimte-voor-Ruimte woningen kan het ook zo zijn dat ondernemers (beperkte) uitbreidingswensen hebben binnen de Groene Schakel. Ook hiervoor geldt het uitgangspunt om uiteindelijk het bebouwd oppervlak te verminderen. Het toetsingskader geeft ook in deze gevallen houvast om te komen tot een haalbare ontwikkeling.

2. Doel en ambities

2.1 Duurzame Ontwikkeling in de Groene Schakel

De Groene Schakel biedt een belangrijke groene buffer tussen de bestaande dorpen en het nieuwe dorp in het Middengebied. Het hart van het Middengebied in de Groene Schakel, Zuidplas, wordt gevormd door een visie die natuurbehoud, ruimtelijke kwaliteit en duurzame ontwikkeling als centrale pijlers heeft. In het Masterplan Middengebied zijn concrete bouwstenen en richtlijnen beschreven om duurzame ontwikkeling in de Groene Schakel mogelijk te maken. Essentieel hierbij is het behoud van de openheid van het landschap en het tegengaan van verdere bebouwing.



Figuur: Totaalbeeld Middengebied (bron: Masterplan Middengebied)

De Groene Schakel heeft twee belangrijke doelen:

1. Een robuuste, landschappelijke buffer creëren/behouden tussen de omliggende dorpen en het nieuwe dorp, waarbinnen de openheid van de polder op een aantal zichtlijnen beleefbaar blijft;
2. Een landschappelijke, ecologische en (extensieve) recreatieve schakel vormen tussen Eendragts-polder/De Rotte aan de ene kant en de Hollandsche IJssel/ Krimpenerwaard aan de andere kant;

Om deze doelstelling te bereiken en de balans tussen menselijke behoeften en natuur te bewaren, is de Ruimte-voor-Ruimte Regeling in het Masterplan Middengebied geïntroduceerd. Deze regeling was gebaseerd op de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de provincie welke vervangen is door de Regeling ruimtelijke kwaliteit. Deze aanpak biedt zittende ondernemers en initiatiefnemers de mogelijkheid om nieuwe woningen toe te voegen aan specifieke linten binnen de Groene Schakel. Van cruciaal gemeentelijk en provinciaal belang is dat elke toevoeging van bebouwing wordt gekwantificeerd en gecompenseerd door de sloop van bestaande opstallen (bedrijfsbebouwing of kassen) op het eigen perceel of elders in het gebied. Hierdoor ontstaat niet alleen ruimte voor nieuwe leefgebieden, maar ook een netto afname van bebouwing in het gebied. Door de afname van bebouwing in het gebied komt er daarnaast ruimte voor (nieuwe) natuur en het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Inrichtingprincipes Groene Schakel vanuit de Nota van Uitgangspunten

Publieke ruimte

- Behouden en versterken van de landschappelijke structuur van het gebied: poldersloten blijven open en polderkavels worden niet samengevoegd.
- Belangrijke zichtlijnen vanaf het polderlint op het open landschap worden vrij van bebouwing gehouden om de structuur, de openheid en het groene karakter van het gebied herkenbaar te houden en te versterken;
- De plek waar kas/bedrijfsbebouwing is verwijderd, wordt ingericht met natuurtypen die passen bij de visie voor de zone, bijvoorbeeld bloemrijke graslanden en/of natte (moeras)natuur.
- Met de aanleg van nieuwe groene coulissen worden zichtlijnen groen omzoomd en worden bedrijfsgebouwen en kassen aan het zicht onttrokken;
- De ecologische verbingszone (EHS) wordt zorgvuldig ingepast in het zoekgebied tussen de 2e en 3e Tocht door de Groene Schakel. De ecologische verbinding bestaat uit brede zone een (min. 25-50m) met een doorlopende waterloop met ecologische oeverzones, aangevuld met plasdraszone met moeras, ruigtezones, natte en droge graslandzones.
- Het lineaire profiel, het groene en landelijke karakter van de polderlintzones worden behouden en versterkt.
- Behoud en herstel watergangen rondom de erven;

- De Tochten en poldersloten naast de polderwegen horen bij het historisch wegprofiel en blijven daarom in het zicht. De kavels worden van de openbare weg ontsloten door één toegangsbrug (verplicht) aan de Tochtzijde. Aan de slootzijde is ook een duikerbrug mogelijk;
- Verhogen van de biodiversiteit langs de polderlinten, op erven en in watergangen/sloten, zodat een kleurrijk en biodivers landschap ontstaat;
- De polderlinten worden geschikt gemaakt voor recreatief fietsverkeer en bestemmingskeer;
- Tussen de polderlinten worden op aantal kansrijke plekken dwarsverbindingen en doorsteekjes met informele polder- en laarzenpaden gerealiseerd.
- Activeren van de polderlinten met ruimte voor kleinschalig recreatief medegebruik (uitspanning, B&B, landwinkel, kinderopvang, speeltuin, etc.)

Private ruimte

- Landelijk wonen op bestaande en nieuwe groene erven met stevige erfbeplanting passend in de schaal en maat van de polder;
- Op een aantal gerichte plekken in de polderlinten zijn potentiële zoeklocaties voor nieuwe erven (nader uit te werken);
- Nieuwe erven zijn 40 meter breed, passend in het polderpatroon en maximaal 50 meter diep;
- Streekeigen erfcompositie met karakteristieke opbouw erf met een hiërarchie tussen het hoofdgebouw dat georiënteerd is op het polderlint en de grotere schuurvolume(s) en bijgebouwen achter op het erf. Erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende polderlandschap.
- Groene inrichting van erven door karakteristieke en streekeigen erfbeplanting, windsingels en watergangen;
- Bebouwing overwegend 1- 1,5 laag + kap, passend bij architectuur van de polderlinten in typologie en materialisering;
- Waterpeil en vloerpeil in de polderlintzone zijn maatwerk. Voorkomen overlast voor bestaande bewoners en gebruikers is het doel. Nieuwe erven en woningen worden aangesloten op de nieuwe/hogere peilen van het Vijfde Dorp;

2.2 Zoekgebied Groene Schakel

De Ruimte-voor-Ruimte regeling gaat over (te slopen) opstallen binnen de Groene Schakel. Het terugbouwen van de Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt beperkt tot het bouwen van woningen aan de linten zoals hieronder aangegeven op het figuur zoekgebieden. Gebieden waar woningen op voorhand niet mogelijk zijn vanuit bijvoorbeeld milieukundig oogpunt, zijn buiten het zoekgebied gehouden.



Figuur Zoekgebieden (in groen) Ruimte-voor-Ruimte woningen

3. Status

Om een ontwikkeling in de Groene Schakel tot stand te brengen heeft de gemeente, in samenspraak met de provincie, het toetsingskader Groene Schakel opgesteld. Het doel van het toetsingskader is een eenduidige regeling op basis waarvan (agrarische) ondernemers plannen kunnen maken als bedrijfsverplaatsing of -beëindiging aan de orde is.

Het toetsingskader is een beleidsstuk aan de hand waarvan de gemeente, samen met de provincie, nieuwe initiatieven kunnen beoordelen.

Het toetsingskader heeft geen juridische status. De gemaakte afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente en verleende omgevingsvergunningen zullen uiteindelijk verwerkt worden in het omgevingsplan van de gemeente Zuidplas.

Genoemde locaties (de zoekgebieden) zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Onder andere (milieukundig) onderzoek zal moeten uitwijzen of de ruimte-voor-ruimte woningen daar daadwerkelijk gebouwd kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat zittende (agrarische) ondernemers niet in hun bedrijfsvoering geschaad mogen worden.

3.1 Relatie bestemmingplan Middengebied Zuidplaspolder 2

Het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 waarin de Groene Schakel gelegen is, bevat geen regeling voor de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-initiatieven. Dit omdat elke initiatief separaat beoordeeld moet worden op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (eis van de provincie). Hiervoor is op voorhand geen generieke regeling op te stellen. Hiermee zijn eventuele nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen bij recht nog niet toegestaan. Ook is er geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Dit houdt in dat voor elk initiatief een eigen procedure doorlopen moet worden. Tijdens deze procedure is er ruimte voor participatie met de omgeving en eventuele verdere rechtsgang. Op deze manier kan steeds maatwerk worden geleverd met het toetsingskader als basis/richtlijn voor de beoordeling. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van de wijzigingen omgevingsplan welke opgesteld zullen worden voor de verschillende initiatieven.

4. Toetsingskader

4.1 Algemeen

Er dient sprake te zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat en er dient een verbetering plaats te vinden van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met het provinciaal beleid. In de hele Groene schakel kan max. 3 ha aan nieuwe erven worden gerealiseerd in overeenstemming met de eis van de Provincie Zuid-Holland. Hierbij worden bestaande rechten van ondernemers en bewoners gerespecteerd.

Een locatie komt in aanmerking voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied als:

1. De (agrarische) bedrijfslocatie of glastuinbouwlocatie zich bevindt binnen de grenzen van de Groene Schakel;
2. De nieuw te bouwen woningen worden teruggebouwd binnen de grenzen van de Groene Schakel en langs de linten binnen het zoekgebied;
3. De (agrarische) opstallen zijn nog aanwezig. Reeds gesloopte opstallen tellen niet mee voor de compensatiemaatregel;
4. Een bedrijfsgebouw wordt niet meegerekend in de compensatieberekening als dit wordt ingezet als bijgebouw bij de (nieuwe) woning of bedrijfsgebouw in het geval van (gedeeltelijke) bedrijfsvoortzetting;
5. Er wordt gerekend met hele woningbouwtitels;
6. De nieuw te bouwen woningen mogen zittende bedrijven en ondernemers niet beperken in hun bedrijfsvoering;
7. Per initiatief (sloop – nieuwbouw) wordt bij voorkeur één ruimtelijke procedure doorlopen;
8. Een locatie voor Ruimte voor Ruimte-woning(en) moet voldoen aan de volgende algemene voorwaarden:
 - a. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
 - b. De locatie ligt in of aansluitend aan bestaande bebouwingslinten of –clusters in het landschap, gerelateerd aan bestaande bebouwing;
 - c. De nieuw te realiseren Ruimte voor Ruimte-woning(en) sluiten aan op het aanwezige landschapstype en de stedenbouwkundige structuur van de omgeving in overeenstemming met onderstaande toetsingskader per deelgebied;
 - d. De verkaveling en situering gebeurt altijd in overleg met de gemeente.
9. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor:
 - a. Het ontwikkelen van het Ruimte-voor-Ruimte initiatief inclusief eventuele (milieu)onderzoeken die daarmee verband houden;
 - b. Het slopen van alle (agrarische) bedrijfsgebouwen en/of glastuinbouw opstallen en alle bijbehorende voorzieningen (zoals erfverharding, bouwwerken, etc.)
10. In alle gevallen dient zeker te worden gesteld dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend door middel van een wijziging omgevingsplan.
11. Initiatiefnemer dient te onderbouwen hoe het initiatief voldoet aan alle gestelde voorwaarden tenzij deze kan onderbouwen dat het initiatief toch in voldoende mate kan bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2 Deelgebieden

In het groene landschap rondom het Middengebied worden vier deelgebieden onderscheiden. Van die deelgebieden zijn er twee deelgebieden waarbinnen het toetsingskader geldt:

1. Open polderlandschap
In dit deel van de polder is de ambitie om de openheid en lange zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden en versterken. Dit behelst het amoveren van bestaande bebouwing en het voorkomen van verdere bebouwing.

De open polder: de zone van ongeveer 400 meter ten zuiden van de 3e tocht. In de rand van het nieuwe dorp wordt zoveel mogelijk de oorspronkelijke openheid van de droogmakerij hersteld, zodat het nieuwe dorp mooi in het open en waterrijke polderlandschap komt te liggen. Op termijn kunnen kassen en grootschalige bedrijven verdwijnen en blijven alleen de kleinschalige, groene

woonerven langs de 3e tocht aanwezig. Zo worden de lange zichtlijnen vanaf bijvoorbeeld de Zuidelijke Dwarsweg hersteld en ontstaat ruimte voor het inpassen van een robuuste ecologische verbindingszone. Het nieuwe kreekrugdorp slingert ten oosten van de Zuidelijke Dwarsweg even over de 3e tocht heen, zodat het dorp zich als een terp in het open polderlandschap presenteert. De ambitie is om in deze open zone ook de nieuwe ecologische verbinding in te passen tussen de Krimpenerwaard en het Bentwoud. Dit betekent een aaneengesloten waterstructuur, met natuurlijke oevers en her en der poelen, die het gebied een meer natuurlijke uitstraling gaan geven en een corridor voor planten en dieren gaat vormen. Toevoegen van bebouwing is hier niet toegestaan.

2. Halfopen coulissenlandschap

Ook in het deelgebied coulisselandschap geldt dat ernaar gestreefd wordt de hoeveelheid bebouwd oppervlak te laten afnemen. Wel is het zo dat in dit deelgebied van de Groene Schakel in meerdere mate bedrijvigheid aanwezig is. De ambitie is om toekomstbestendige bedrijvigheid hier landschappelijk in te passen en de sloop van minder toekomstbestendige bedrijvigheid te stimuleren en zo verrommeling tegen te gaan. Bedrijven in het coulisselandschap die bereid zijn te stoppen en de bebouwing te slopen, worden hiertoe gestimuleerd door middel van dezelfde ruimte-voor ruimte regeling als in het open polderlandschap.

Coulistselandschap: de zone van ongeveer 400 meter ten noorden van de 2e tocht is een intensiever gebruikt gebied, met nu relatief veel bedrijven, die te kostbaar zijn om actief te verplaatsen. Hier is de doelstelling om het bebouwd en verhard oppervlak te verminderen en meer groen en water toe te voegen, maar kunnen bedrijven als ze dat wensen blijven zitten, of zelfs nog uitbreiden. Ook is er her en der op landschappelijk verantwoorde plekken nog ruimte voor een nieuw, groen-omzoomd erf met één of een beperkt aantal erfwoningen. Voorwaarde is wel dat per saldo de hoeveelheid bebouwing / verharding in het gebied uiteindelijk vermindert. Bedrijven die willen investeren in het gebied hebben de mogelijkheid hiertoe, mits aan die voorwaarde op gebiedsniveau kan worden voldaan. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen elders verharding/bebouwing dient te worden verwijderd. Dit kan een initiatiefnemer zelf regelen. Op een aantal strategische plekken worden, als de kans zich voordoet, broekbosstroken toegevoegd tussen de bestaande bedrijfskavels in. Deze vormen groene coulissen die het zicht op bedrijfsbebouwing afschermen, het groene karakter versterken, de biodiversiteit vergroten en de begeleiding vormen van laarzenpaden tussen de 2e en de 3e tocht. Vanaf het lint behouden we ook een aantal ruime doorzichten op het achterliggende landschap.

3. Groene Waterparel

Hier geldt het toetsingskader niet.

4. Maatwerkglastuinbouwgebied

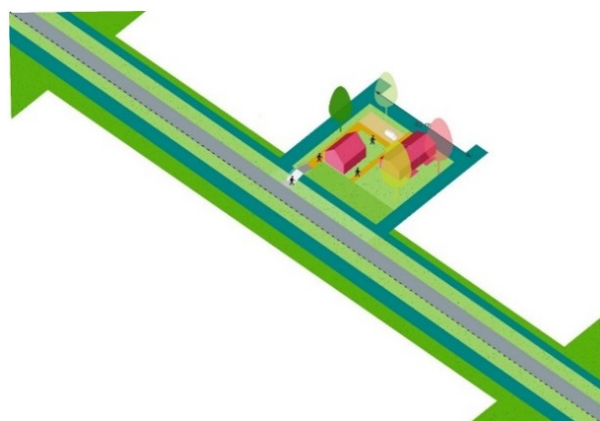
Hier geldt het toetsingskader niet.



Figuur: ligging en begrenzing deelgebieden in de Groene Schakel

4.2.1 Open polderlandschap

Toetsingskader nieuwe woningen / woonerven in open polderlandschap

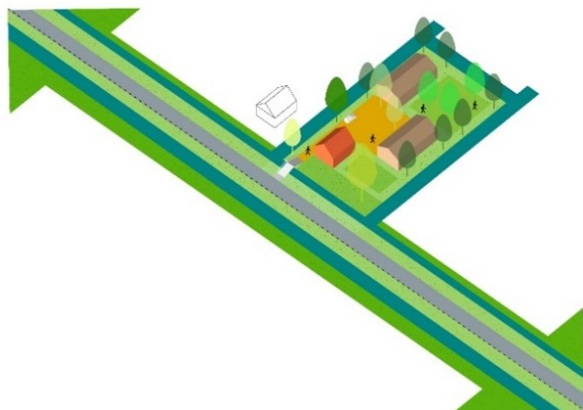


Principe nieuwe woningen/ woonerven open polderlandschap

Binnen het open polderlandschap is het toevoegen van bebouwing niet toegestaan zonder dat daarvoor per saldo het bebouwd oppervlak afneemt. De gemeente Zuidplas wil in dit gebied de bebouwing in absolute zin verminderen en stimuleert de sloop van bebouwing door middel van een ruimte-voor-ruimte-regeling. Partijen krijgen daarvoor de mogelijkheid een woning toe te voegen binnen een zoekzone langs de Derde Tochtweg en Knibbelweg aan de zuidwestzijde van het Vijfde Dorp, mits zij voldoen onderstaande voorwaarden:

1. Het erf heeft een groene, natuurinclusieve uitstraling en zo min mogelijk verharding. Bebouwing wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen erfbeplanting.
2. De toets op de groene inpassing en het type en soort van erfbeplanting zal door de gemeente gebeuren, zo nodig, in overleg met de provincie.
3. De bouw van de woning wordt kwantitatief gecompenseerd door:
 - a. ofwel de sloop van ca. 5.000 m² kassen binnen de Groene Schakel;
 - b. ofwel de sloop van ca. 1.000 m² bedrijfsbebouwing binnen de Groene Schakel. Voor het bepalen of sprake is van bedrijfsbebouwing is de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan leidend;
4. Er wordt voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dat betekent dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd.
5. Er gaan geen belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het open landschap verloren en waar mogelijk worden nieuwe doorzichten gecreëerd.
6. De nieuwe woning(en) ligt buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingszone (EVZ).
7. De nieuwe woning(en) wordt gerealiseerd op een bestaand woonerf of op een nieuw woonerf.
8. Uitgangspunt is een streekeigen erfcompositie:
 - a. er wordt aangesloten op de maat en schaal van de bestaande bebouwing en de positie in de omgeving;
 - b. het erf kent een eigentijdse interpretatie van agrarische erven met één hoofd woning op het voorerf en schuurachtige bebouwing (met één of twee woningen daarin) achter op het erf, rondom een collectieve ruimte:
 - één hoofdgebouw (hoofdzakelijk baksteen, met dakpannen, refererend aan boerderijen) dat georiënteerd is op het polderlint;
 - ondergeschikte bebouwing (hoofdzakelijk hout en glas, schuurvorm) achter op het erf.
9. Een (bestaand of nieuw) woonerf waarop een nieuwe woning wordt gerealiseerd is maximaal 50 meter diep. Nieuwe erven zijn 40 meter breed (hart waterlijn tot hart waterlijn), passend in het polderpatroon. Alleen indien een initiatiefnemer maar 1 R-v-R-woning mag bouwen en hij/zij deze niet op het bestaande erf kan realiseren dan is een nieuw erf van 1.000 m² met daarop slechts 1 woning mogelijk (met de uitstraling van een hoofdgebouw: hoofdzakelijk baksteen, met dakpannen, refererend aan boerderijen, georiënteerd is op het polderlint), onder voorwaarden. Als een initiatiefnemer 2 of meer nieuwe woningen mag ontwikkelen moet worden uitgegaan van bovengenoemd erfprincipe (zie punt 5).
10. Een (bestaand of nieuw) woonerf waarop een nieuwe woning wordt gerealiseerd, wordt (voor zover ruimtelijk mogelijk) aan alle zijden begrensd door kavelsloten met natuurvriendelijke oevers (flauwe taluds).
11. Het minimaliseren van het aantal toegangsbruggen. Uitgangspunt is één toegangsbrug per woonerf voor alle woningen op dat erf.
12. De rooilijn van de nieuwe woning(en) is minimaal 15 meter (gemeten vanaf de hartlijn van het lint).
13. Nieuwe en eventueel bestaande woningen op een woonerf omvatten samen maximaal 30% van het totale oppervlak van het woonerf.
14. De nieuwe woning(en) is minimaal energieneutraal en aardgasvrij.
15. Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemraadschap.
16. De plek waar kassen en/of bedrijfsbebouwing zijn/is verwijderd, wordt (voor zover gelegen buiten het woonerf waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd) ingericht met natuurtypen die passen bij de visie voor de zone, bijvoorbeeld bloemrijke graslanden en/of natte (moeras)natuur. Hieronder valt ook de ecologische verbindingszone.
17. Een nieuw initiatief draagt bij voorkeur, naast het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, ook bij aan andere doelstellingen op het gebied van duurzaamheid (met uitzondering van zonnevelden), biodiversiteit en/of recreatie (met uitzonderingen van recreatiewoningen).

Toetsingskader bestaande grondgebonden agrarische bedrijven open polderlandschap



Principe grondgebonden agrarische bedrijven open polderlandschap

Voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven is een kleinschalige uitbreiding mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden én passend binnen de geboden ruimte van het vigerende bestemmingsplan:

1. Bestaande en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast.
2. De toets op de (groene) inpassing van (nieuwe) bebouwing en het type en soort van erfbeplanting zal door de gemeente gebeuren, zo nodig, in overleg met de provincie.
3. Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. Een toename van meer dan 10% aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel;
4. Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. Een toename van meer dan 10% aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;
5. De uitbreiding draagt bij aan de in het Masterplan Middengebied benoemde:
 - a. Transitie naar een agrarische bedrijfsvoering die past bij hogere waterpeilen;
 - b. en/of aan verbreding van de huidige bedrijfsvoering met kleinschalige recreatieve en/of maatschappelijke nevenactiviteiten (uitspanning, B&B, landwinkel, kinderopvang, speeltuin, etc.).
6. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het erf, achter de woonbebouwing aan het lint. Zo blijven belangrijke doorzichten vanaf het lint behouden, evenals de karakteristieke erfopzet met een voorerf (wonen) en een achtererf (bedrijf).
7. De uitbreiding vindt plaats buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingszone (EVZ).
8. Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemraadschap.
9. Bij voorkeur wordt de bebouwing ook gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne-)energie.

Provinciaal beleid voor uitbreiding van 'bestaande grondgebonden agrarische bedrijven'

Daarnaast geldt de uitbreiding van 'bestaande grondgebonden agrarische bedrijven' de volgende voorwaarden uit artikel 6.18 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland:

1. Nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven
2. Nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare
3. Bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten
4. Voor verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven geldt dat de agrarische functie de hoofdfunctie van het bedrijf dient te blijven en dat de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet mag worden belemmerd
5. Nieuwe geitenhouderijen wordt uitgesloten als hoofdtak en als neventak, evenals uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een bestaande geitenhouderij, tenzij het aantal geiten niet toeneemt.

4.2.2 Halfopen coulissenlandschap

Toetsingskader nieuwe woningen / woonerven halfopen coulisselandschap

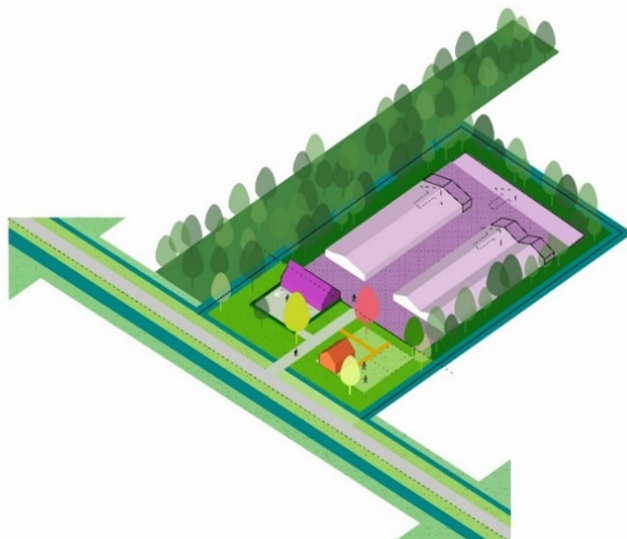
Binnen het halfopen coulisselandschap is het toevoegen van bebouwing niet toegestaan zonder dat daarvoor per saldo het bebouwd oppervlak afneemt. De gemeente Zuidplas wil in dit gebied de bebouwing in absolute zin verminderen en stimuleert de sloop van bebouwing door middel van een ruimte-

voor-ruimte-regeling. Partijen krijgen daarvoor de mogelijkheid een woning toe te voegen binnen een zoekzone langs de Bierhoogtweg, Tweede Tochtweg en Zuidplaspweg, mits zij voldoen aan dezelfde kaders als in het open polderlandschap ([zie hierboven](#)).

Toetsingskader bestaande grondgebonden agrarische bedrijven halfopen coulisselandschap

In het halfopen coulisselandschap gelden voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven dezelfde kaders als in het open polderlandschap ([zie hierboven](#)).

Toetsingskader bestaande niet-agrarische bedrijven halfopen coulisselandschap:



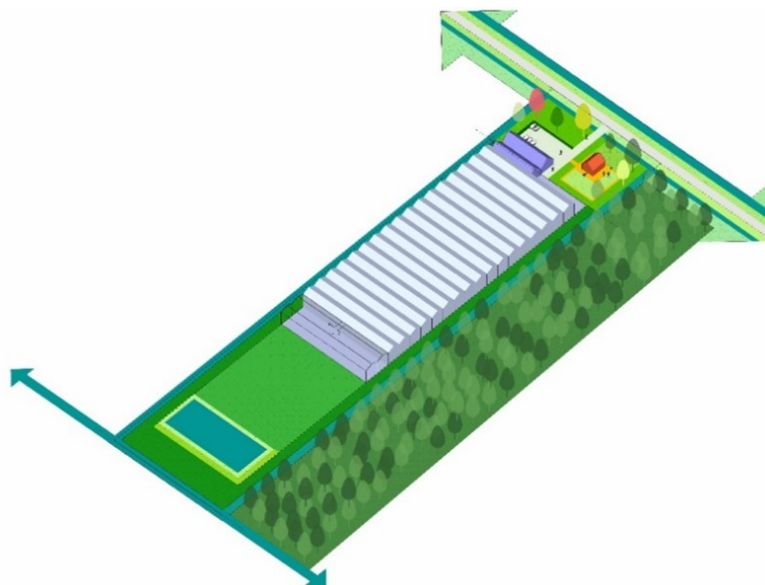
Principe niet-agrarische bedrijven halfopen coulisselandschap

Voor bestaande bedrijven binnen het coulisselandschap is een kleinschalige uitbreiding mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden én passend binnen de geboden ruimte van het vigerende bestemmingsplan:

1. Bestaande en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast met een groene omkadering van streekeigen erfbeplanting, waar mogelijk de aanleg van een strook broekbos (coulis) aan de noordzijde en natuurvriendelijke oevers met riet en/of andere opgaande gebiedseigen/natuurlijke beplanting op bijvoorbeeld de zijdelingse erfgrenzen mits dat fysiek mogelijk is. Aan de zuidzijde kan er gekozen worden voor een gelaagde opbouw van water en rietoevers in combinatie met een broekbos, griendbos of rietmoeras.
2. De toets op de groene inpassing en het type en soort van erfbeplanting zal door de gemeente gebeuren, zo nodig, in overleg met de provincie.
3. Indien de aanleg van een strook broekbos in de lengterichting langs de kassen ruimtelijk niet mogelijk is, dient er een alternatieve oplossing aangedragen te worden.
4. Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. Een toename van meer dan 10% aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel;
5. Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. Een toename van meer dan 10% aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;
6. Het gaat om lichte bedrijvigheid (met een lage milieucategorie), bij voorkeur gericht op recreatie, landschap en/of natuur.
7. Het aantal bewegingen van zowel vrachtverkeer als overig gemotoriseerd verkeer neemt niet toe en er is geen sprake van de inzet van grotere voertuigen.
8. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het erf, achter de woonbebouwing aan het lint. Zo blijven belangrijke doorzichten vanaf het lint behouden, evenals de karakteristieke erfopzet met een voorerf (wonen) en een achtererf (bedrijf).
9. De uitbreiding vindt plaats buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ).
10. Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemradschap.
11. Bij voorkeur wordt de bebouwing ook gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne-)energie.

12. De plek waar bedrijfsbebouwing is verwijderd, wordt ingericht met natuurtypen die passen bij de visie voor de zone, bijvoorbeeld bloemrijke graslanden en/of natte (moeras)natuur.

Toetsingskader kassen halfopen coulisselandschap:



Principe kassen in halfopen coulisselandschap

Voor bestaande glastuinbouwbedrijven binnen het coulisselandschap is een kleinschalige uitbreiding mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden én passend binnen de geboden ruimte van het vigerend bestemmingsplan:

1. Bestaande en nieuwe bebouwing / kassen worden landschappelijk ingepast door de aanleg van een strook broekbos (coulis) in de lengterichting langs de kassen aan de noordzijde waarbij rekening gehouden wordt met het voorkomen van schaduw op de kassen. Tevens worden natuurvriendelijke oevers met riet en/of andere opgaande gebiedseigen/natuurlijke beplanting op bijvoorbeeld de zijdelingse erfgrenzen toegepast, mits dat fysiek mogelijk is. Aan de zuidzijde kan er gekozen worden voor een gelaagde opbouw van water en rietoevers in combinatie met een broekbos, griendbos of rietmoeras.
2. De toets op de groene inpassing en het type en soort van erfbeplanting zal door de gemeente gebeuren, zo nodig, in overleg met de provincie.
3. Indien de aanleg van een strook broekbos in de lengterichting langs de kassen ruimtelijk niet mogelijk is, dient er een alternatieve oplossing aangedragen te worden.
4. Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. Een toename van meer dan 10% aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel;
5. Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. Een toename van meer dan 10% aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;
6. De uitbreiding reikt (gemeten vanaf het midden van het lint):
 - a. ten noordoosten van de Tweede Tochtweg maximaal tot 275 meter diep, zodat de kassen los blijven van de in het masterplan voorgestelde middensloot en de weidsheid van het aangrenzende open polderlandschap behouden blijft;
 - b. aan de zuidwestzijde van de Tweede Tochtweg, aan de noordoostzijde van de Eerste Tochtweg en aan de noordoostzijde van de Zuidplasweg maximaal tot aan de middensloot.
7. De uitbreiding vindt plaats buiten de reserveringszone voor de ecologische verbingszone (EVZ).
8. De uitbreiding vindt plaats achter de woonbebouwing aan het lint. Zo blijven belangrijke doorzichten vanaf het lint behouden, evenals de karakteristieke erfopzet met een voorerf (wonen) en een achtererf (grotere schuren en bedrijfshallen) en daarachter de kassen.
9. Het aantal bewegingen van zowel vrachtverkeer als overig gemotoriseerd verkeer neemt niet toe en er is geen sprake van de inzet van grotere voertuigen.

10. Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemraadschap.
11. Bij voorkeur worden kassen en bebouwing ook gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne-)energie.
12. De plek waar kassen zijn verwijderd, wordt ingericht met natuurtypen die passen bij de visie voor de zone, bijvoorbeeld bloemrijke graslanden en/of natte (moeras)natuur.

Provinciaal beleid voor uitbreiding 'bestaande glastuinbouwbedrijven'

Daarnaast gelden voor de uitbreiding van 'bestaande glastuinbouwbedrijven' de volgende voorwaarden uit artikel 6.18 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland:

1. Nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven.
2. Nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare.
3. Bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten.
4. Nieuwe kassen worden alleen toegelaten bij bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven tot een oppervlak van 2 hectare per bedrijf. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in een oppervlak van meer dan 2 hectare kassen bij een bestaand volwaardig glastuinbouwbedrijf, mits:
 - a. In gelijke mate duurzame sanering van bestaande kassen buiten het glastuinbouwgebied plaatsvindt of een combinatie van ten minste 50% duurzame sanering van bestaande kassen en ruimtelijke maatregelen als bedoeld in artikel 6.9, derde lid plaatsvindt.
 - b. De uitbreidingslocatie niet is gelegen binnen een gebied met beschermingscategorie 1 of 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II;
 - c. De kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2014;
 - d. Gebleken is dat verplaatsing van het uit te breiden bedrijf naar een glastuinbouwgebied geen reële mogelijkheid is; en
 - e. De belangen van andere functies in de omgeving van de uitbreidingslocatie niet in onevenredige mate worden geschaad.

5. Processtappen

Het proces om te komen tot Ruimte-voor-Ruimte projecten ziet er als volgt uit:

Initiatiefnemers die in aanmerking willen komen voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied maken zelf een plan voor de sloop van opstallen waarbij ze voldoen aan het toetsingskader Groene Schakel. De initiatieven voor nieuwe woningen bevinden zich binnen het zoekgebied Groene Schakel. In principe dienen de woningen op het eigen terrein teruggebouwd te worden. Als dit niet mogelijk is kan de initiatiefnemer in gesprek met de gemeente over een andere locatie. De opstallen mogen in het gehele gebied van de Groene Schakel gesloopt worden. Er dient een directe relatie te zijn tussen de sloop van de opstallen en de nieuw te bouwen Ruimte-voor-Ruimte woningen. Het plan omvat dan ook een voorstel voor de sloop en de nieuwe locatie van de Ruimte-voor-Ruimte woningen. In het plan van de initiatiefnemer moet duidelijk staan wanneer welke kas en/of bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en wanneer waar wat voor soort woning (onder andere oppervlak, inhoud, ontwerp en kavelindeling) wordt gebouwd. Zodra de initiatiefnemer een concept plan heeft treedt men in overleg met de gemeente om het initiatief te verkennen. Het vooroverleg vindt plaats door middel van de intaketafel (toets wenselijkheid van het initiatief) en de omgevingstafel (toets haalbaarheid initiatief). Op de omgevingstafel wordt het initiatief getoetst aan de hand van het toetsingskader Groene Schakel en de ambities uit het Masterplan Middengebied en de Nota van Uitgangspunten. Het initiatief zal ook getoetst worden door de provincie Zuid-Holland aan de hand van het provinciaal beleid.

Als het initiatief goedgekeurd is door beide partijen kan het plan uitgewerkt worden. Het college zal voor het initiatief, voorafgaande aan de wijziging omgevingsplan, een principebesluit nemen. Voor de wijziging omgevingsplan zal ook een goede onderbouwing fysieke leefomgeving (voorheen ruimtelijke onderbouwing) moeten worden opgesteld met alle onderzoeken die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Voor het definitief maken van de aanvraag is het nodig om een apart ruimtelijk besluit te nemen via een wijziging omgevingsplan.

- Processtappen op een rij:
 - o Een initiatief voor nieuwe woningen gaat over percelen in zoekgebied en de te slopen opstallen liggen binnen de Groene Schakel en voldoet aan het toetsingskader Groene Schakel;

- o Vooroverleg met gemeente om initiatief te verkennen en te bespreken op de intake- en omgevingstafel;
- o Initiatief wordt getoetst door gemeente aan de hand van het toetsingskader Groene Schakel en ambities Masterplan;
- o Initiatief wordt getoetst door de provincie Zuid-Holland aan de hand van het provinciaal beleid;
- o Na goedkeuring door de gemeente en de provincie kan het plan uitgewerkt worden naar een volledige omgevingsvergunning inclusief benodigde onderbouw en (milieu)onderzoeken;
- o Procedure doorlopen voor wijziging functie op locatie (voorheen wijziging bestemming) door middel van een wijziging omgevingsplan (vaststelling door de gemeenteraad);
- o Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte woning(en) na vaststelling wijziging omgevingsplan.

Vastgesteld door de gemeenteraad op 11 februari 2025.