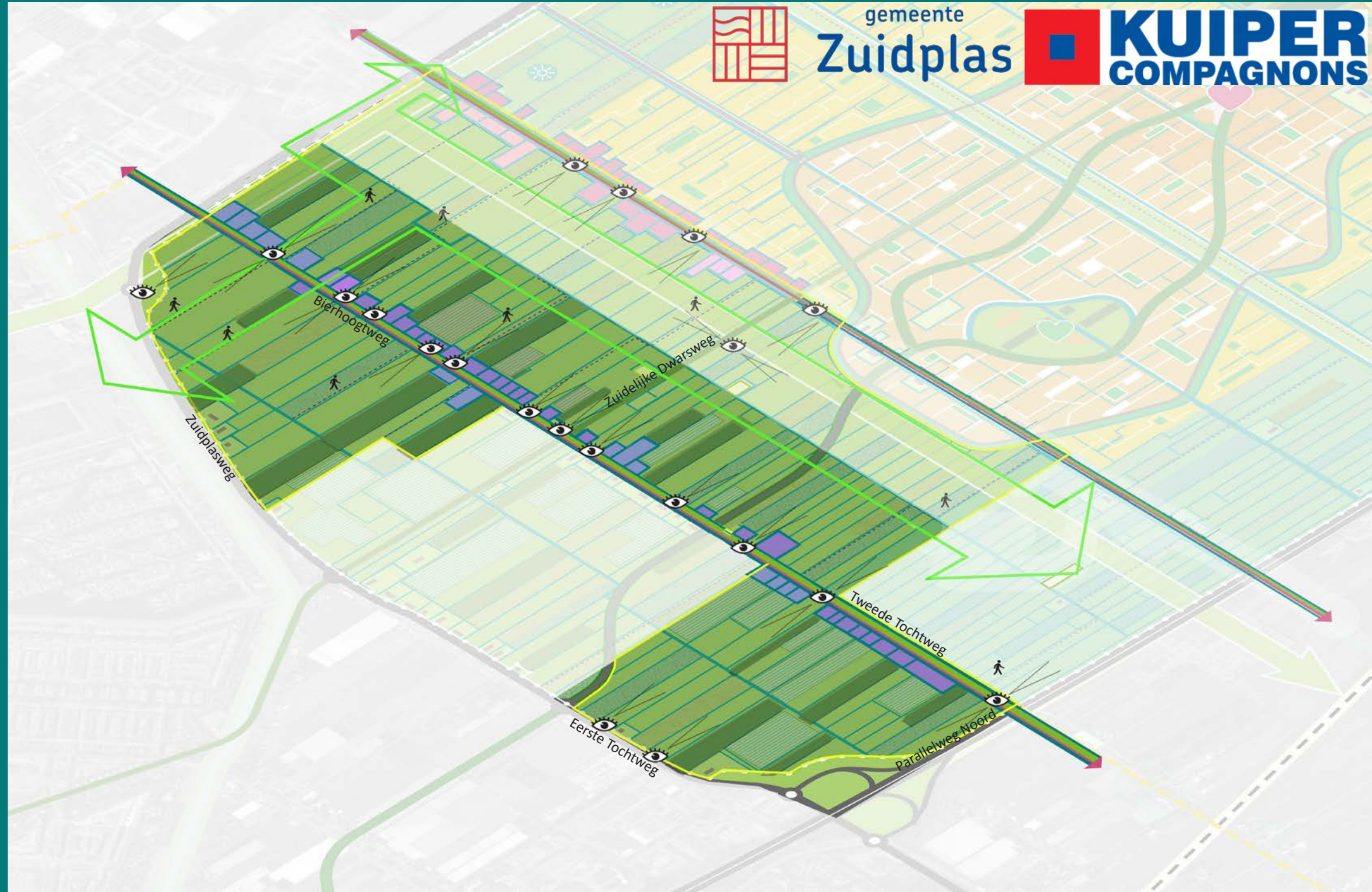
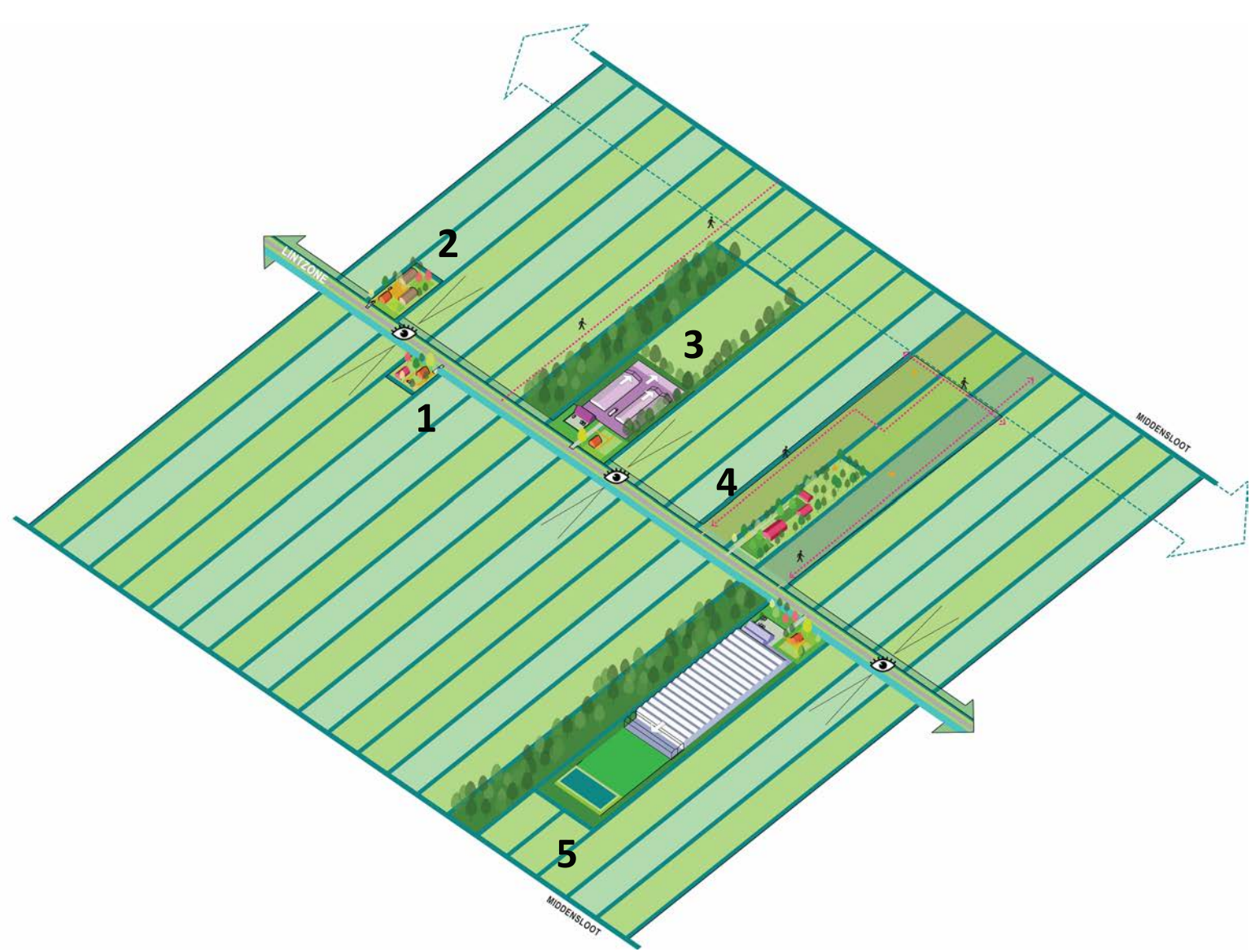
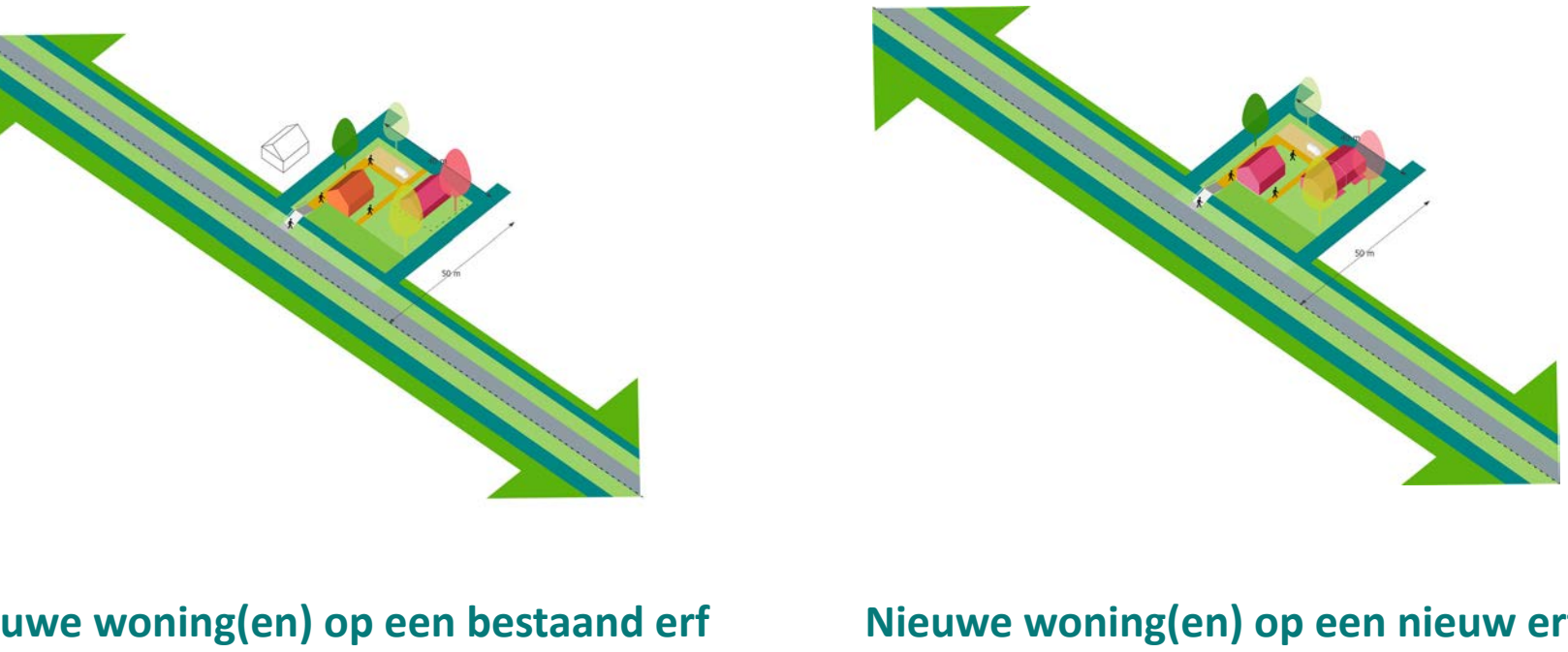




1. WOONERVEN

inspiratiebeelden

spelregels

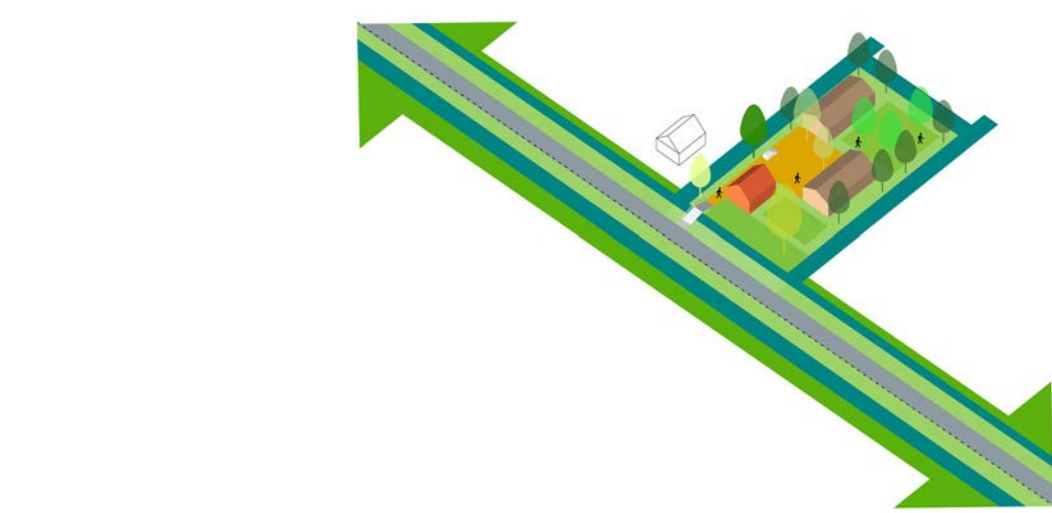


- De bouw van een nieuwe woning is mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:
- De bouw van de woning wordt kwantitatief gecompenseerd door:
 - ofwel de sloop van 5.000 m² kassen binnen de Groene Schakel;
 - ofwel de sloop van 1.000 m² bedrijfsbebouwing binnen de Groene Schakel;
 - ofwel een gelijkwaardige financiële afdracht aan het Fonds Groene Schakel. De fondsbeheerder is er vervolgens voor verantwoordelijk deze afdracht te investeren in de kwantitatieve afname van kassen/bedrijfsbebouwing binnen de Groene Schakel
 - Er wordt voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dat betekent dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd.
 - Er gaan geen belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het open landschap verloren en waar mogelijk worden nieuwe doorzichten gecreëerd.
 - De nieuwe woning ligt buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ).
 - De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een bestaand woonef of op een nieuw woonef.
 - Een (bestaand of nieuw) woonef waarop een nieuwe woning wordt gerealiseerd is maximaal 50 meter diep (gemeten vanaf de hartlijn van het lint tot aan de hartlijn van de watergang achter het erf).
 - Nieuwe erven zijn 40 meter breed (hart waterlijn tot hart waterlijn), passend in het polderpatroon.
 - Een (bestaand of nieuw) woonef waarop een nieuwe woning wordt gerealiseerd, wordt (voor zover ruimtelijk mogelijk) aan alle zijden begrensd door kavelsloten met natuurvriendelijke oevers (flauwe taluds).
 - Uitgangspunt is één toegangsbrug per erf.
 - De rooilijn van de nieuwe woning is minimaal 15 meter (gemeten vanaf de hartlijn van het lint).
 - Uitgangspunt is een streekeigen erfcompositie:
 - er wordt aangesloten op de maat en schaal van de bestaande bebouwing en de positie in de omgeving;
 - het erf kent een eigentijdse interpretatie van agrarische erven met een boerderij op het voorerf en schuurachtige bebouwing (met één of enkele woningen daarin) achter op het erf, rondom een collectieve ruimte:
 - één hoofdgebouw (hoofdzakelijk baksteen, met dakpannen) dat georiënteerd is op het polderlint;
 - ondergeschikte bebouwing (hoofdzakelijk hout en glas, schuurvorm) achter op het erf.
 - Nieuwe en eventueel bestaande woningen op een woonef omvatten samen maximaal 30% van het totale oppervlak van het woonef.
 - Het erf heeft een groene, natuurinclusieve uitstraling en zo min mogelijk verharding. Bebouwing wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen erfbeplanting.
 - De nieuwe woning is minimaal energieneutraal en aardgasvrij.
 - Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemradschap.
 - De plek waar kassen en/of bedrijfsbebouwing zijn/is verwijderd, wordt (voor zover gelegen buiten het woonef 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.

2. GRONDGEBONDEN AGRARISCHE BEDRIJVEN

inspiratiebeelden

spelregels

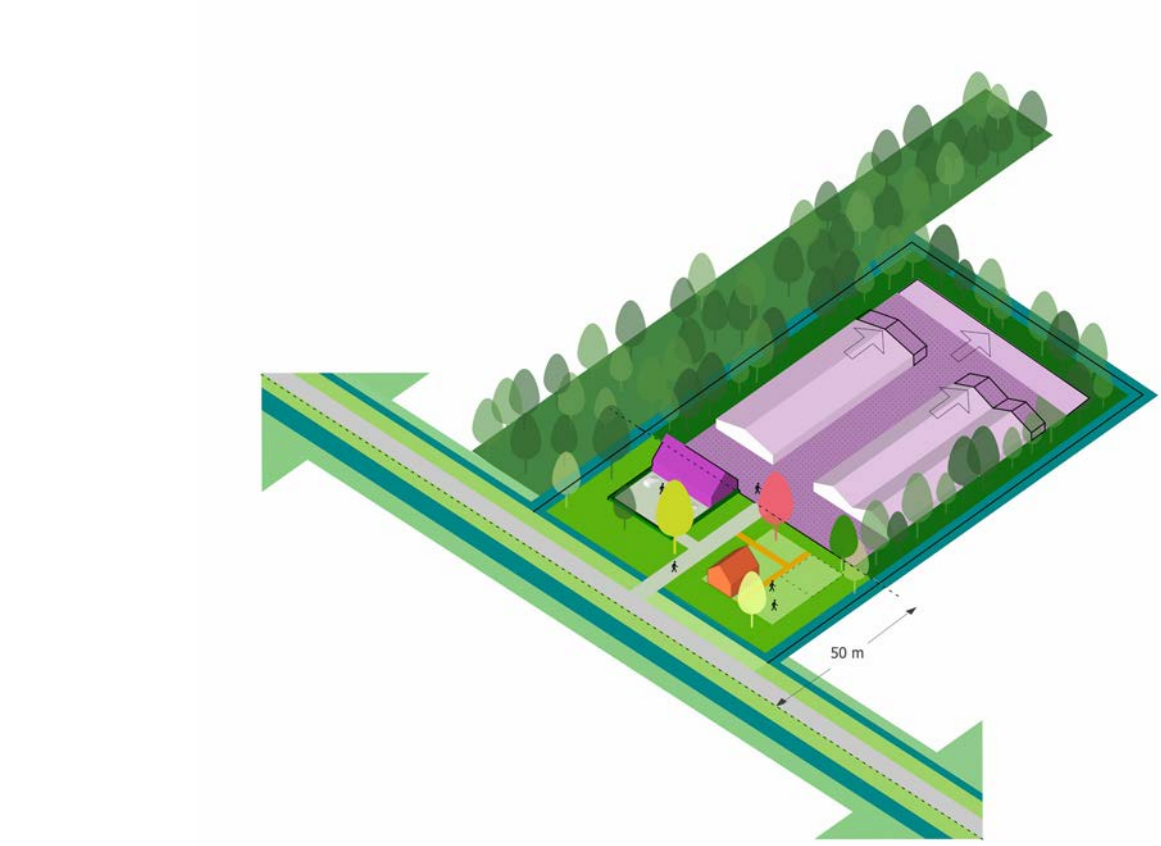


- Voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven is een kleinschalige uitbreiding mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:
- Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. De toename aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd:
 - door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel;
 - of door een evenredige afdracht aan het Fonds Groene Schakel*, mits daarmee op een andere plek in de Groene Schakel minimaal een even groot oppervlak aan bedrijfsbebouwing kan worden verwijderd.
 - Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. De toename aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd:
 - door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;
 - of door een evenredige afdracht aan het Fonds Groene Schakel*, mits daarmee op een andere plek in de Groene Schakel minimaal een even groot oppervlak aan verharding kan worden verwijderd.
 - De uitbreiding draagt bij aan de in het Masterplan Middengebiet benoemde:
 - transitie naar een agrarische bedrijfsvoering die past bij hogere waterpeilen;
 - en/of aan verbreding van de huidige bedrijfsvoering met kleinschalige recreatieve en/of maatschappelijke nevenactiviteiten (uitspanning, B&B, landwinkel, kinderopvang, speeltuin, etc.).
 - Bestaande en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast.
 - 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).
 - De uitbreiding vindt plaats buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ).
 - Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemradschap.
 - Bij voorkeur wordt de bebouwing ook gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne-)energie.
- * De hoogte van de afdracht is gekoppeld aan de waardesprong van de grond wanneer de gemeente hier bebouwing planologisch toestaat. Deze middelen kunnen vervolgens ingezet worden om de Groene Schakel een kwantitatieve en/of kwalitatieve impuls te geven. Dit wil zeggen dat deze middelen kunnen worden aangewend om bebouwing en verharding elders in de Groene Schakel te verwijderen, maar ook om de andere doelen voor de Groene Schakel op het gebied van recreatie, landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit te realiseren.

3. OVERIGE BEDRIJVEN

inspiratiebeelden

spelregels

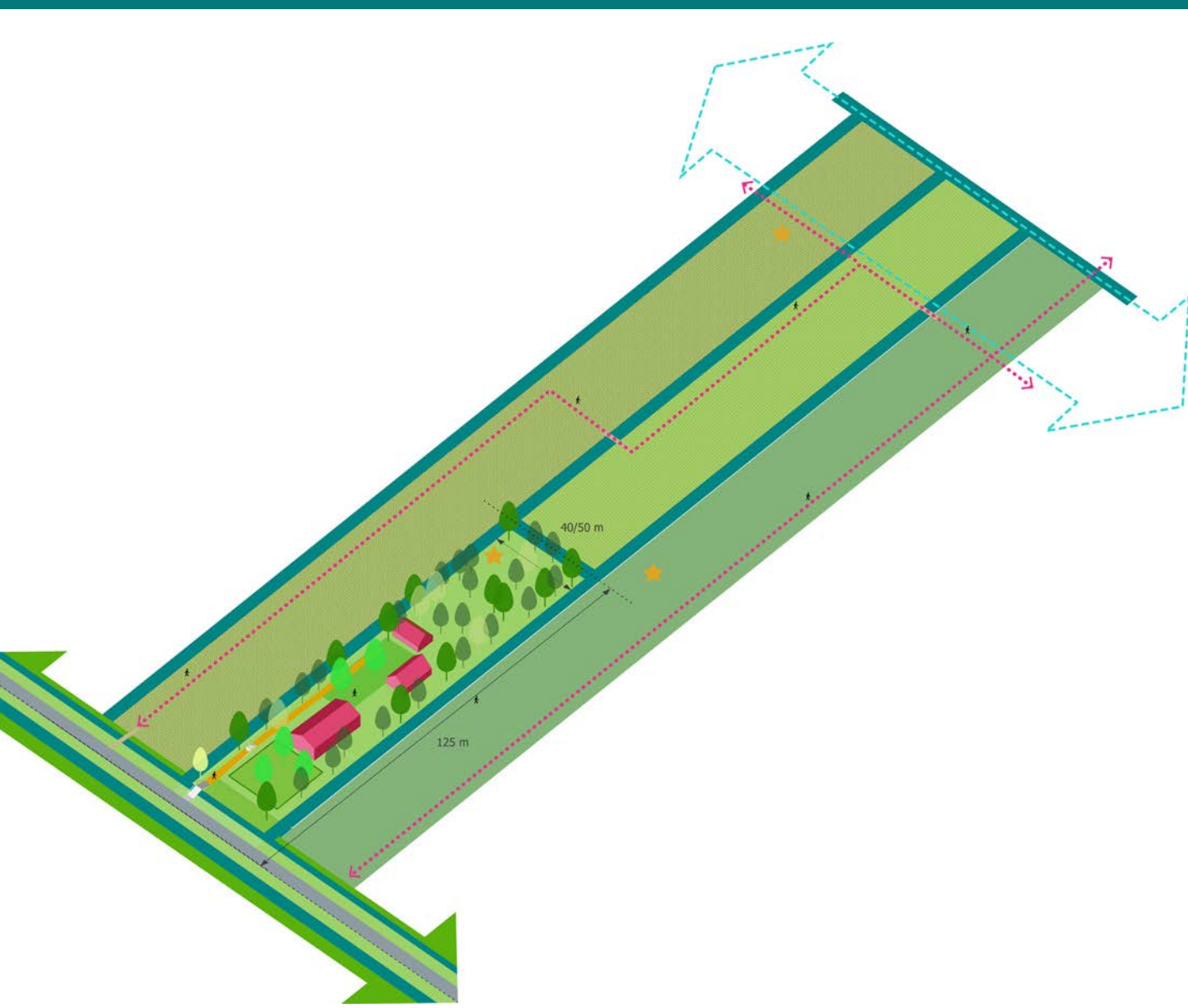


- Voor bestaande bedrijven binnen het coulissenlandschap is een kleinschalige uitbreiding mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:
- Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. De toename aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd:
 - door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel;
 - of door een evenredige afdracht aan het Fonds Groene Schakel*, mits daarmee op een andere plek in de Groene Schakel minimaal een even groot oppervlak aan bedrijfsbebouwing kan worden verwijderd.
 - Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. De toename aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd:
 - door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;
 - of door een evenredige afdracht aan het Fonds Groene Schakel*, mits daarmee op een andere plek in de Groene Schakel minimaal een even groot oppervlak aan verharding kan worden verwijderd.
 - Het gaat om lichte bedrijvigheid (met een lage milieucategorie), bij voorkeur gericht op recreatie, landschap en/of natuur.
 - Het aantal bewegingen van zowel vrachtverkeer als overig gemotoriseerd verkeer neemt niet toe en er is geen sprake van de inzet van grotere voertuigen.
 - Bestaande en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast.
 - 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).
 - De uitbreiding vindt plaats buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ).
 - Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemradschap.
 - Bij voorkeur wordt de bebouwing ook gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne-)energie.
 - 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.
- * De hoogte van de afdracht is gekoppeld aan de waardesprong van de grond wanneer de gemeente hier bebouwing planologisch toestaat. Deze middelen kunnen vervolgens ingezet worden om de Groene Schakel een kwantitatieve en/of kwalitatieve impuls te geven. Dit wil zeggen dat deze middelen kunnen worden aangewend om bebouwing en verharding elders in de Groene Schakel te verwijderen, maar ook om de andere doelen voor de Groene Schakel op het gebied van recreatie, landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit te realiseren.

4. NIEUWE LANDGOEDEREN

inspiratiebeelden

spelregels

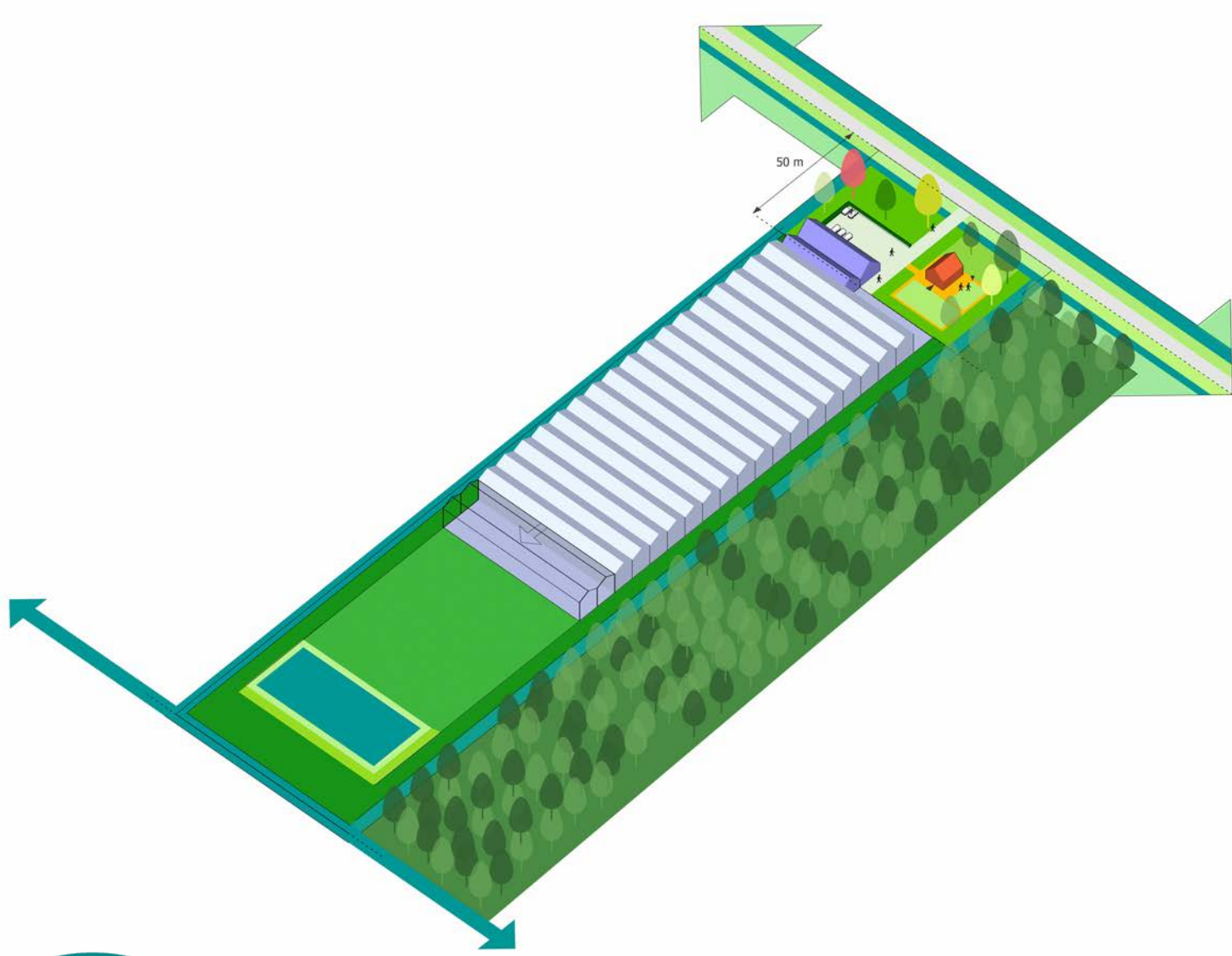


- 'Nieuwe landgoederen' zijn geen traditionele landgoederen. Het gaat om een 'rood-voor-groen-regeling': er mag woonbebouwing in het buitengebied worden toegevoegd, mits er gebiedseigen natuur wordt ontwikkeld die voor het publiek toegankelijk is (op paden). De aanleg van een 'nieuw landgoed' is mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:
- Het nieuwe landgoed is minimaal 5 hectare groot en vormt een aaneengesloten gebied (niet opgedeeld door doorgaande wegen).
 - Ten minste 90% van het nieuwe landgoed wordt ingericht met droog en/of natte natuur. Deze 90% vormt het natuurdeel van het landgoed. Het natuurdeel wordt ingericht met gebiedseigen natuurtypen. Dit houdt in het open polderlandschap in dat de landgoedontwikkeling de openheid niet aantast en dat bosaanleg niet gewenst is; in plaats daarvan kan het landgoed ingericht worden met wateren met natuurlijke water-/moeras-oevervegetaties en bloemrijke graslanden. (Alleen in het coulissenlandschap kunnen deze open natuurtypen worden afgewisseld met straken broekbos.)
 - Het natuurdeel is vrij toegankelijk op begaanbare paden voor wandelaars. Dere paden zijn opengesteld van zonsondergang tot zonsondergang.
 - Maximaal 10% van het nieuwe landgoed behoort tot het niet-publiek-toegankelijke deel: dit is de huiskavel. De huiskavel is een aaneengesloten vlak waarop de bebouwing wordt geconcentreerd. De huiskavel is gekoppeld aan het lint en heeft één toegangsbrug.
 - Er gaan geen belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het open landschap verloren en waar mogelijk worden nieuwe doorzichten gecreëerd.
 - De huiskavel ligt buiten de reserveringszone voor de Ecologische Verbindingzone (EVZ). Het natuurdeel kan wel binnen de EVZ zijn gelegen indien deze delen niet reeds zijn ingericht als natuur en de landgoedeigenaar deze delen zelf inricht als natuur overeenkomstig de inrichtingseisen voor de EVZ. Van belang daarbij is dat de provincie akkoord gaat met de ontwikkeling.
 - Op de huiskavel kan één hoofdgebouw worden opgericht, plus bijgebouwen die horen bij het hoofdgebouw. De oppervlakte van alle bebouwing tezamen beslaat niet meer dan 15% van de huiskavel, tot een maximum van 1.000 m². Op een landgoed van 5 hectare is daarmee maximaal 750 m² bebouwing (inclusief bijgebouwen) toegestaan, op een landgoed van 10 hectare maximaal 1.000 m². In de bebouwing kunnen zich meerdere wooneenheden/appartementen bevinden.
 - Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemradschap.

5. GLASTUINBOUW / KASKAVELS

inspiratiebeelden

spelregels



- Voor bestaande glastuinbouwbedrijven binnen het coulissenlandschap is een kleinschalige uitbreiding mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:
- Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing / kassen bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. De toename aan bebouwing / kassen wordt minimaal 1:1 gecompenseerd:
 - door de sloop van andere bebouwing respectievelijk kassen in de Groene Schakel;
 - of door een evenredige afdracht aan het Fonds Groene Schakel*, mits daarmee op een andere plek in de Groene Schakel minimaal een even groot oppervlak aan bebouwing respectievelijk kassen kan worden verwijderd.
 - Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing / kassen plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. De toename aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd:
 - door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;
 - of door een evenredige afdracht aan het Fonds Groene Schakel*, mits daarmee op een andere plek in de Groene Schakel minimaal een even groot oppervlak aan verharding kan worden verwijderd.
 - De uitbreiding rikt (gemeten vanaf het midden van het lint):
 - 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;
 - 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.
 - De uitbreiding vindt plaats buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ).
 - 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.
 - Bestaande en nieuwe bebouwing / kassen worden landschappelijk ingepast door de aanleg van een strook broekbos (coulis) in de lengterichting langs de kassen (waarbij rekening wordt gehouden met het voorkomen van schaduw op de kassen). Indien dat niet mogelijk is, dient een evenredige afdracht aan het Fonds Groene Schakel te worden gedaan.
 - Het aantal bewegingen van zowel vrachtverkeer als overig gemotoriseerd verkeer neemt niet toe en er is geen sprake van de inzet van grotere voertuigen.
 - Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemradschap.
 - Bij voorkeur worden kassen en bebouwing ook gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne-)energie.
 - 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.
- * De hoogte van de afdracht is gekoppeld aan de waardesprong van de grond wanneer de gemeente hier bebouwing planologisch toestaat. Deze middelen kunnen vervolgens ingezet worden om de Groene Schakel een kwantitatieve en/of kwalitatieve impuls te geven. Dit wil zeggen dat deze middelen kunnen worden aangewend om bebouwing en verharding elders in de Groene Schakel te verwijderen, maar ook om de andere doelen voor de Groene Schakel op het gebied van recreatie, landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit te realiseren.



bedrijven landschappelijk inpassen met broekbosstroken ('coulissen')

extensieve recreatie

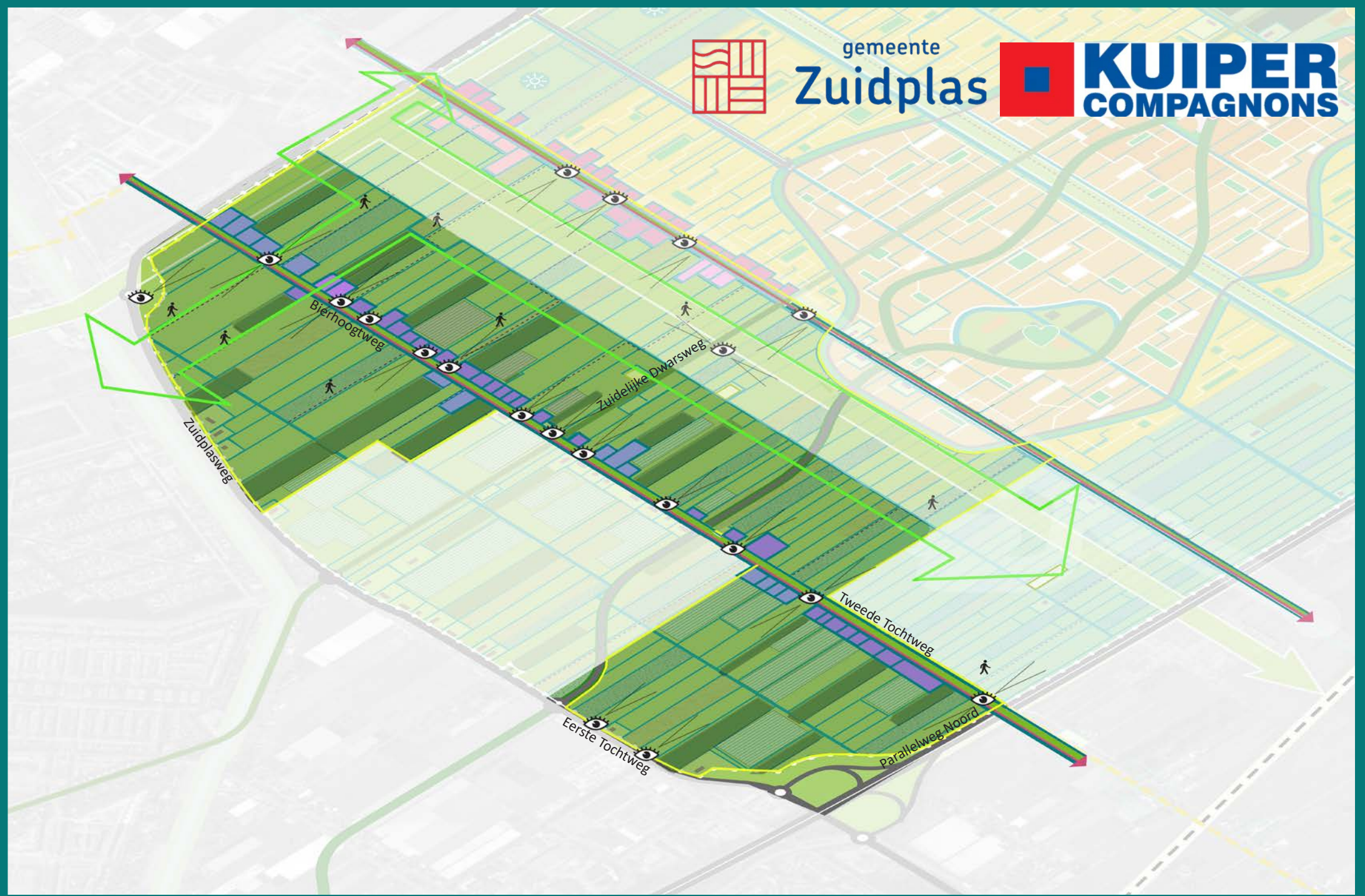
natuurwaarden



aantrekkelijk landschap

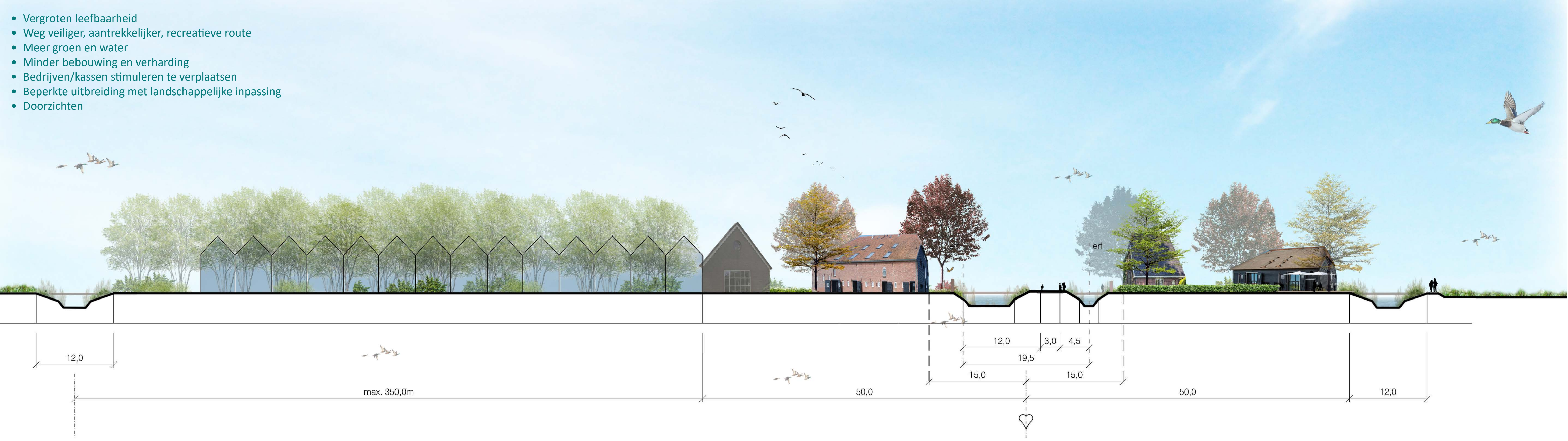
ecologische verbingszone

vernatten (op termijn)



BEBOUWINGSLINT TWEEDE TOCHTWEG - BIERHOOGTWEG

- Vergroten leefbaarheid
- Weg veiliger, aantrekkelijker, recreatieve route
- Meer groen en water
- Minder bebouwing en verharding
- Bedrijven/kassen stimuleren te verplaatsen
- Beperkte uitbreiding met landschappelijke inpassing
- Doorzichten



RUIMTE VOOR PASSENDE ONTWIKKELINGEN



Aansluiten op de visie uit het masterplan

Heldere spelregels

Tijd en mogelijkheden om te kunnen omschakelen

Bestaande rechten worden gerespecteerd

EEN DUURZAMER LANDSCHAP



Van productiepolder ...



naar bodemgroei, waterzuivering en natte teelten ...

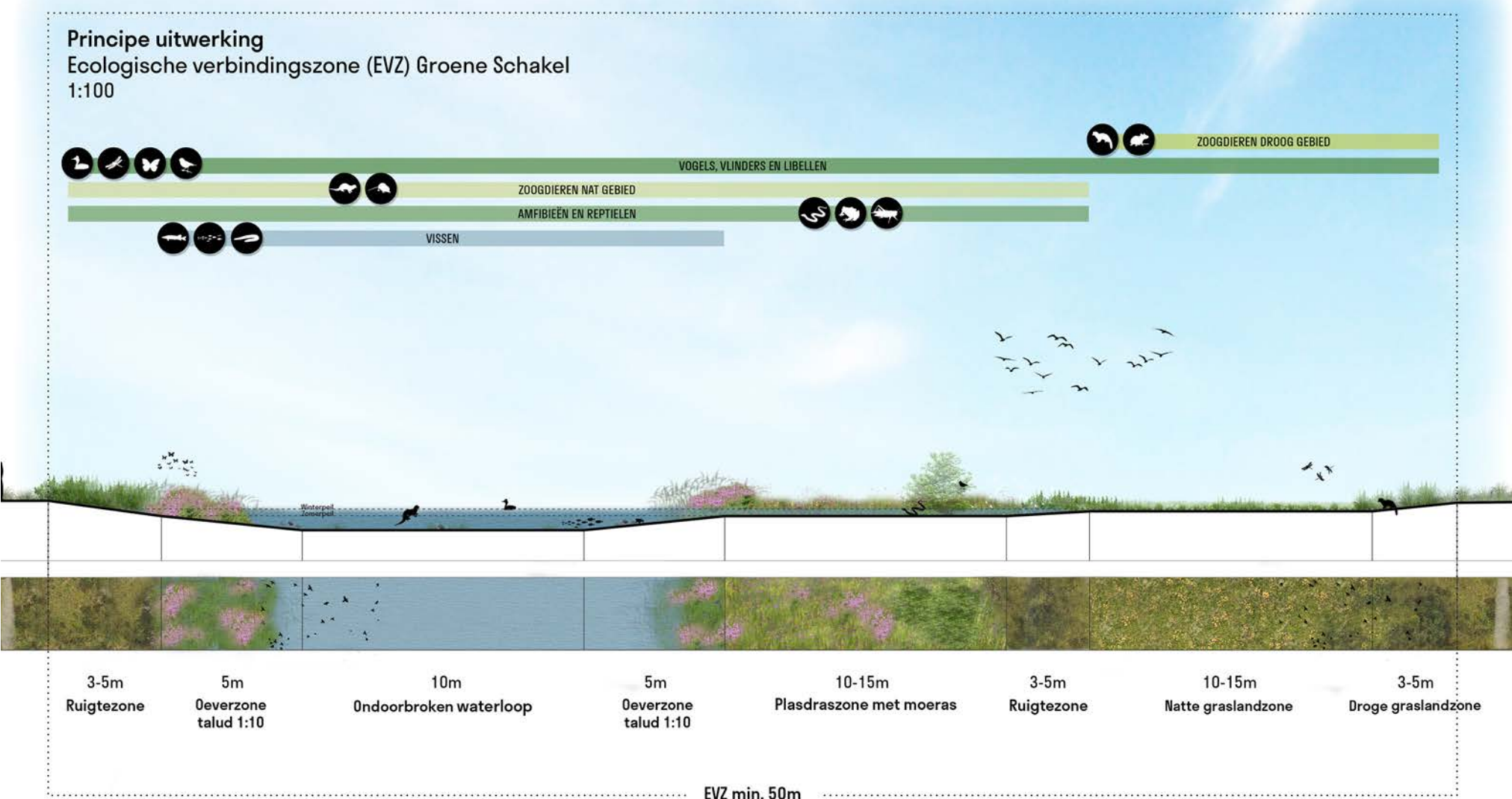


en een grote biodiversiteit!

NIEUWE KANSEN VOOR NATUUR



ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE



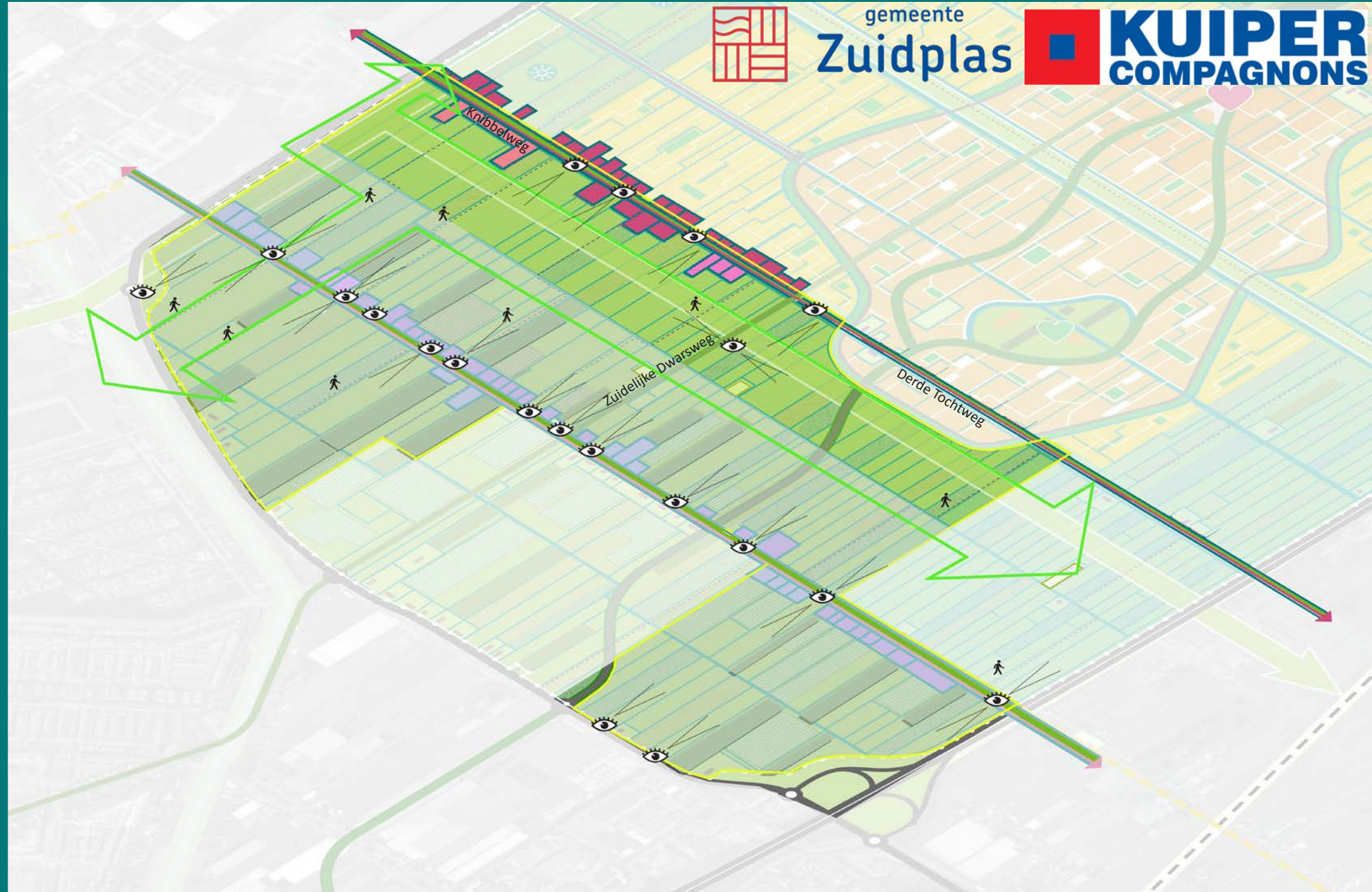
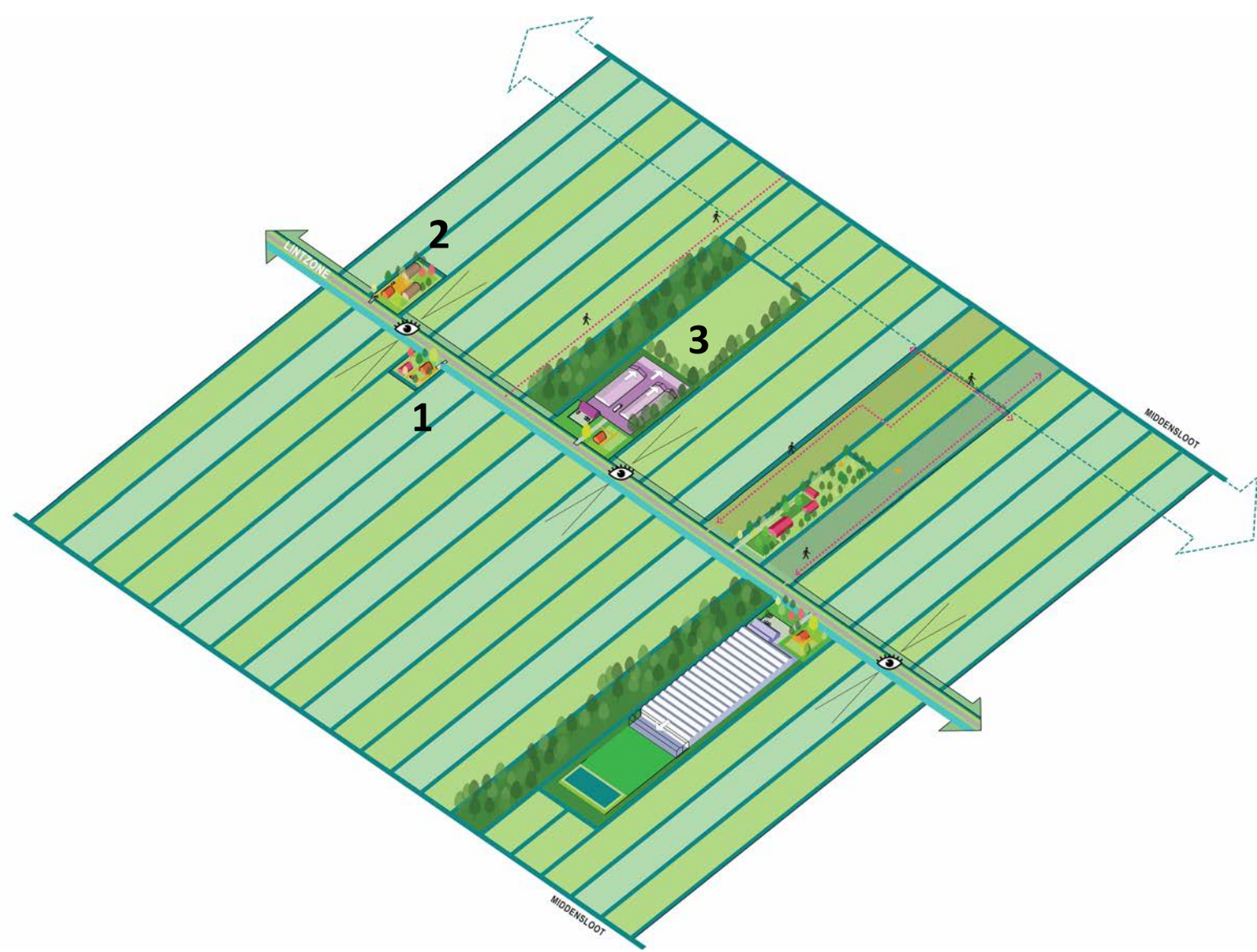
NIEUWE KANSEN VOOR RECREATIE



NIEUWE VORMEN VAN LANDGEBRUIK

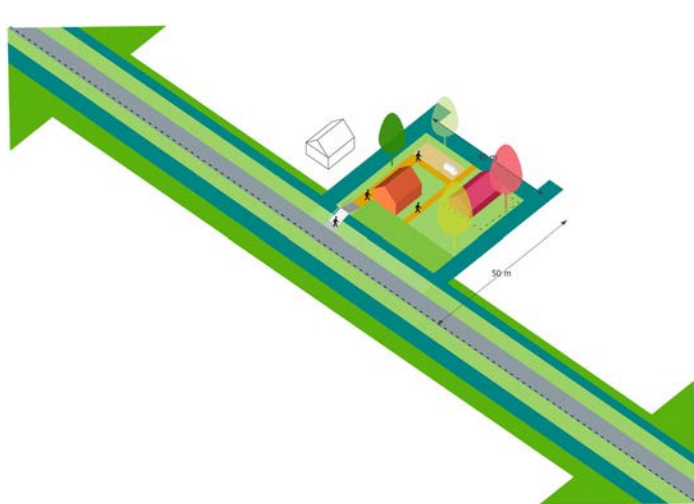


GROENE SCHAKEL - EEN VERNIEUWEND LANDSCHAP

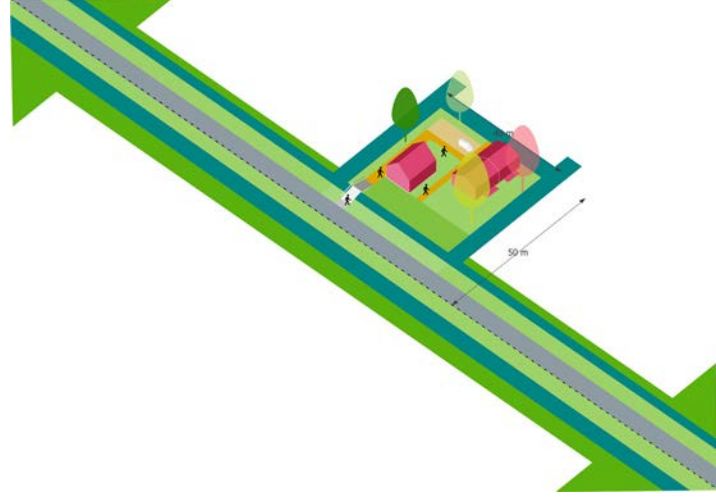


1. WOONERVEN

inspiratiebeelden



Nieuwe woning(en) op een bestaand erf



Nieuwe woning(en) op een nieuw erf



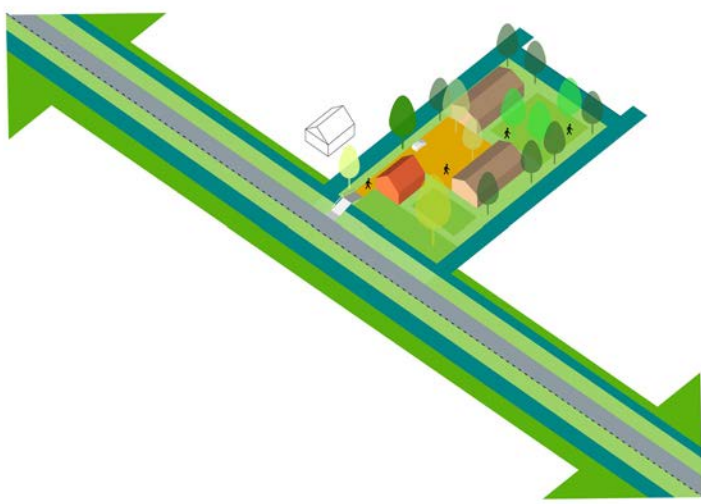
spelregels

De bouw van een nieuwe woning is mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:

- De bouw van de woning wordt kwantitatief gecompenseerd door:
 - ofwel de sloop van 5.000 m² kassen binnen de Groene Schakel;
 - ofwel de sloop van 1.000 m² bedrijfsbebouwing binnen de Groene Schakel;
 - ofwel een gelijkwaardige financiële afdracht aan het Fonds Groene Schakel. De fondsbeheerder is er vervolgens voor verantwoordelijk deze afdracht te investeren in de kwantitatieve afname van kassen/bedrijfsbebouwing binnen de Groene Schakel.
- Er wordt voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dat betekent dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd.
- Er gaan geen belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het open landschap verloren en waar mogelijk worden nieuwe doorzichten gecreëerd.
- De nieuwe woning ligt buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ).
- De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een bestaand woonerf of op een nieuw woonerf.
- Een (bestaand of nieuw) woonerf waarop een nieuwe woning wordt gerealiseerd is maximaal 50 meter diep (gemeten vanaf de hartlijn van het lint tot aan de hartlijn van de watergang achter het erf).
- Nieuwe erven zijn 40 meter breed (hart waterlijn tot hart waterlijn), passend in het polderpatroon.
- 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).
- Uitgangspunt is één toegangsbrug per erf.
- De rooilijn van de nieuwe woning is minimaal 15 meter (gemeten vanaf de hartlijn van het lint).
- Uitgangspunt is een streelkeigen erfcircumpositie:
 - er wordt aangesloten op de maat en schaal van de bestaande bebouwing en de positie in de omgeving;
 - het erf kent een eigentijdse interpretatie van agrarische erven met een boerderij op het voorerf en schuurachtige bebouwing (met één of enkele woningen daarin) achter op het erf, rondom een collectieve ruimte:
 - één hoofdgebouw (hoofdzakelijk baksteen, met dakpannen) dat georiënteerd is op het polderlint;
- Nieuwe en eventueel bestaande woningen op een woonerf omvatten samen maximaal 30% van het totale oppervlak van het woonerf.
- Het erf heeft een groene, natuurinclusieve uitstraling en zo min mogelijk verharding. Bebouwing wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen erfbeplanting.
- De nieuwe woning is minimaal energieneutraal en aardgasvrij.
- Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemraadschap.
- 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.

2. GRONDGEBONDEN AGRARISCHE BEDRIJVEN

inspiratiebeelden



spelregels

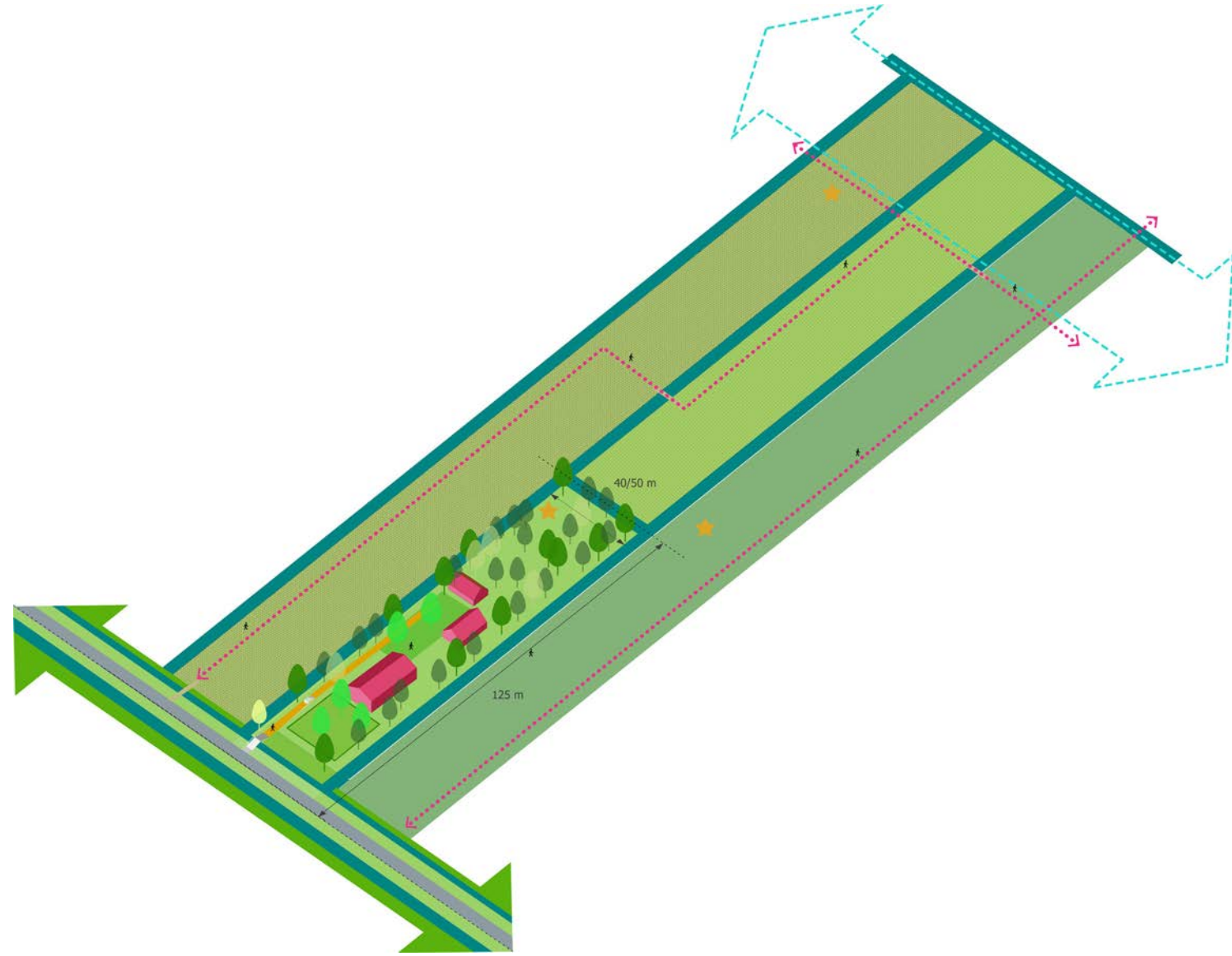
Voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven is een kleinschalige uitbreiding mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:

- Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. De toename aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd:
 - door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel;
 - of door een evenredige afdracht aan het Fonds Groene Schakel*, mits daarmee op een andere plek in de Groene Schakel minimaal een even groot oppervlak aan bedrijfsbebouwing kan worden verwijderd.
- Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. De toename aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd:
 - door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;
 - of door een evenredige afdracht aan het Fonds Groene Schakel*, mits daarmee op een andere plek in de Groene Schakel minimaal een even groot oppervlak aan verharding kan worden verwijderd.
- De uitbreiding draagt bij aan de in het Masterplan Middengebied benoemde:
 - transitie naar een agrarische bedrijfsvoering die past bij hogere waterpeilen;
 - en/of aan verbreding van de huidige bedrijfsvoering met kleinschalige recreatieve en/of maatschappelijke nevenactiviteiten (uitspanning, B&B, landwinkel, kinderopvang, speeltuin, etc.).
- Bestaande en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast.
- 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).
- De uitbreiding vindt plaats buiten de reserveringszone voor de ecologische verbindingzone (EVZ).
- Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemraadschap.
- Bij voorkeur wordt de bebouwing ook gebruikt voor het opwekken van duurzame (zonne-)energie.

* De hoogte van de afdracht is gekoppeld aan de waarde van de grond wanneer de gemeente hier bebouwing planologisch toestaat. Deze middelen kunnen vervolgens ingezet worden om de Groene Schakel een kwantitatieve en/of kwalitatieve impuls te geven. Dit wil zeggen dat deze middelen kunnen worden aangewend om bebouwing en verharding elders in de Groene Schakel te verwijderen, maar ook om de andere doelen voor de Groene Schakel op het gebied van recreatie, landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit te realiseren.

3. NIEUWE LANDGOEDEREN

inspiratiebeelden



spelregels

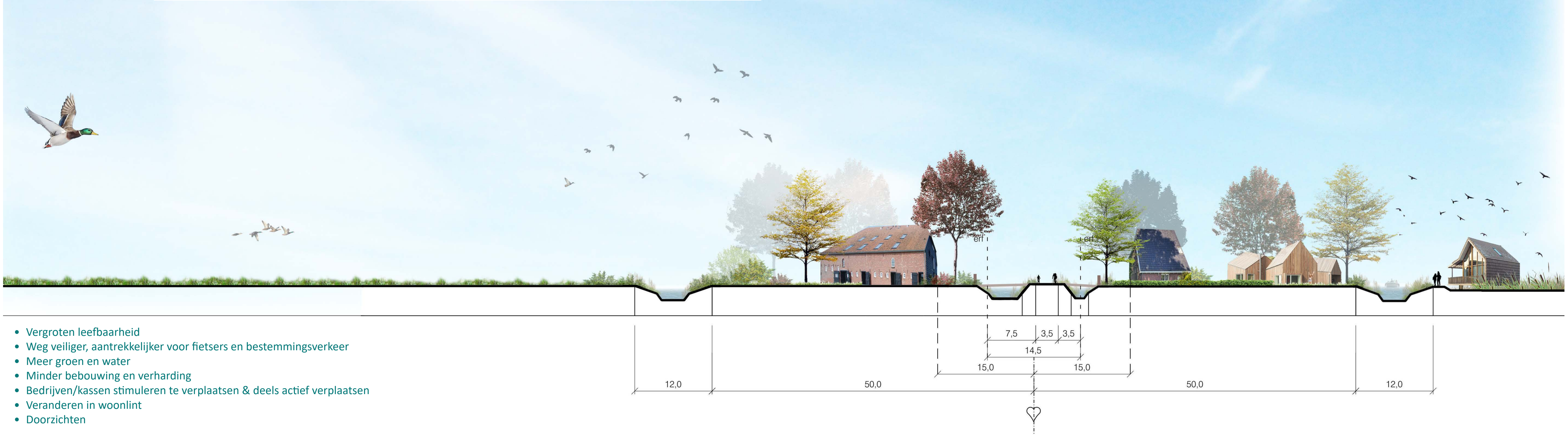
'Nieuwe landgoederen' zijn geen traditionele landgoederen. Het gaat om een 'rood-voor-groen-regeling': er mag woonbebouwing in het buitengebied worden toegevoegd, mits er gebiedseigen natuur wordt ontwikkeld die voor het publiek toegankelijk is (op paden). De aanleg van een 'nieuw landgoed' is mogelijk onder ten minste de volgende voorwaarden:

- Het nieuwe landgoed is minimaal 5 hectare groot en vormt een aaneengesloten gebied (niet opgedeeld door doorgaande wegen).
- Ten minste 90% van het nieuwe landgoed wordt ingericht met droge en/of natte natuur. Deze 90% vormt het natuurdeel van het landgoed. Het natuurdeel wordt ingericht met gebiedseigen natuurtypen. Dit houdt in het open polderlandschap in dat de landgoedontwikkeling de openheid niet aantast en dat bosaanleg niet gewenst is; in plaats daarvan kan het landgoed ingericht worden met wateren met natuurlijke water-/moeras-/oevevegetaties en bloemrijke graslanden. (Alleen in het coulissenlandschap kunnen deze open natuurtypen worden afgewisseld met straken broekbos.)
- Het natuurdeel is vrij toegankelijk op begaanbare paden voor wandelaars. Deze paden zijn opgesteld van zonsopkomst tot zonsondergang.
- Maximaal 10% van het nieuwe landgoed behoort tot het niet-publiek-toegankelijke deel: dit is de huiskavel. De huiskavel is een aaneengesloten vlak waarop de bebouwing wordt geconcentreerd. De huiskavel is gekoppeld aan het lint en heeft één toegangsbrug.
- Er gaan geen belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het open landschap verloren en waar mogelijk worden nieuwe doorzichten gecreëerd.
- De huiskavel ligt buiten de reserveringszone voor de Ecologische Verbindingzone (EVZ). Het natuurdeel kan wel binnen de EVZ zijn gelegen indien deze delen niet reeds zijn ingericht als natuur en de landgoedeigenaar deze delen zelf inricht als natuur overeenkomstig de inrichtingsplannen voor de EVZ. Van belang daarbij is dat de provincie akkoord gaat met de ontwikkeling.
- Op de huiskavel kan één hoofdgebouw worden opgericht, plus bijgebouwen die horen bij het hoofdgebouw. De oppervlakte van alle bebouwing tezamen bedraagt niet meer dan 15% van de huiskavel, tot een maximum van 1.000 m². Op een landgoed van 5 hectare is daarmee maximaal 750 m² bebouwing (inclusief bijgebouwen) toegestaan, op een landgoed van 10 hectare maximaal 1.000 m². In de bebouwing kunnen zich meerdere wooneenheden/appartementen bevinden.
- Er wordt aandacht gegeven aan de in de toekomst te verhogen waterpeilen. Hierover vindt afstemming plaats met het hoogheemraadschap.





BEBOUWINGSLINT DERDE TOCHTWEG & KNIBBELWEG



RUIMTE VOOR PASSENDE ONTWIKKELINGEN



EEN DUURZAMER LANDSCHAP



Van productiepolder ...



naar bodemgroei, waterzuivering en natte teelten ...

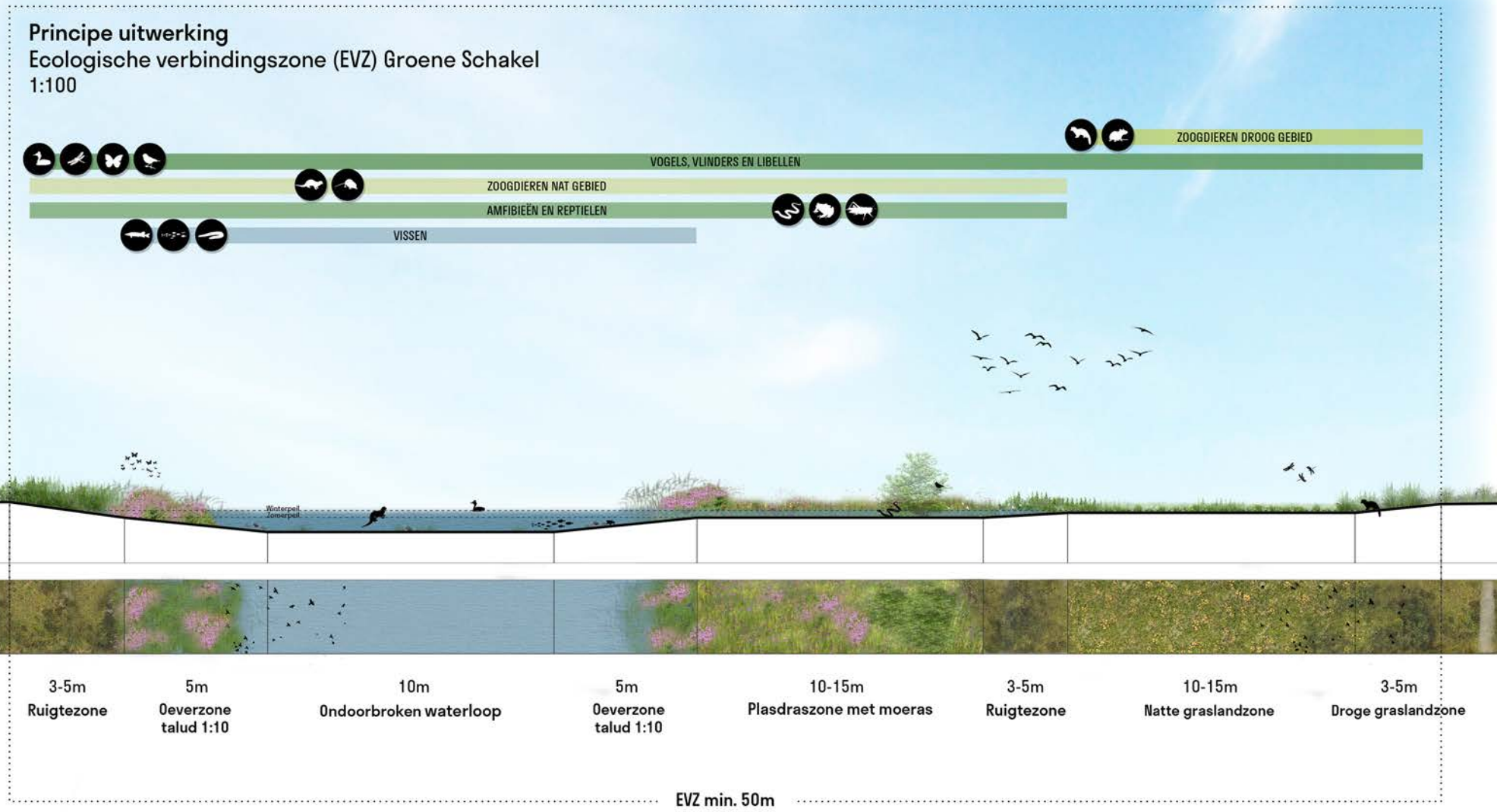


en een grote biodiversiteit!

NIEUWE KANSEN VOOR NATUUR



ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE



NIEUWE KANSEN VOOR RECREATIE



NIEUWE VORMEN VAN LANDGEBRUIK

